

الفتوى والتشريع

القانون المدني

والتشريعات المكملة له

الطبعة الثامنة
مارس ٢٠٠٧

الفتوى والتشريع

القانون المدني

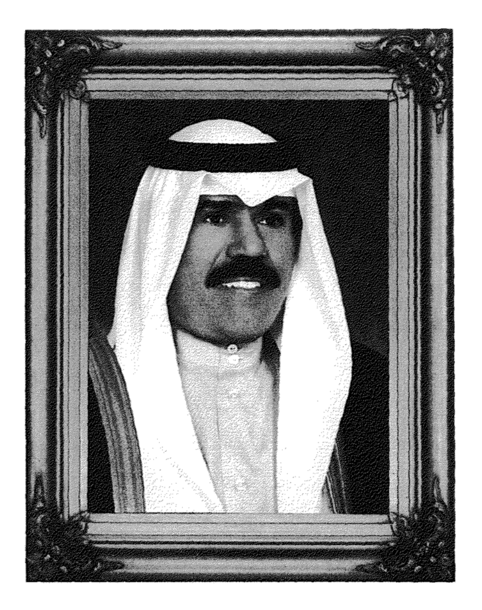
والتشريعات المكملة له

دولة الكويت
هاتف: ٠٠٩٦٥٢٤٦٦١٤٧
فاكس: ٠٠٩٦٥٢٤٥٥٥٤٢



صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



مقدمة

صدرت الطبعة السابعة من مجموعة التشريعات الكويتية التي تحتوي على القانون المدني ومذكرته الإيضاحية والتشريعات الأخرى المكملة له في سنة ٢٠٠٤، وبالرغم من أنه لم تحدث ثمة تعديلات جوهرية على القانون المذكور والتشريعات المكملة له خلال الفترة من سنة ٢٠٠٤ حتى الآن تستدعي إعادة طباعة الجزء المذكور إلا أن الطلب المتزايد عليه من جميع المشتغلين بالقانون في شتى مجالاته دفعت إدارة الفتوى والتشريع إلى إعادة إصداره في طبعته الجديدة وهي الطبعة الثامنة سنة ٢٠٠٧.

ونأمل من الله العلي القدير أن يوفقنا دائماً لما فيه خير وطننا الحبيب الكويت تحت قيادة صاحب السمو أمير البلاد وسمو ولي عهده الأمين وسمو رئيس مجلس الوزراء حفظهم الله ورعاهم.

رئيس الفتوى والتشريع

محمد محمد السلمان الصباح

مرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ *
بإصدار القانون المدني

بعد الاطلاع على الأمر الأميري الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦هـ الموافق ٢٩ من أغسطس سنة ١٩٧٦م بتنقيح الدستور،

وعلى الأمر الأميري الصادر في ١٤ من شوال سنة ١٤٠٠هـ، الموافق ٢٤ من أغسطس سنة ١٩٨٠م،

وعلى الدستور،

وعلى مجلة الأحكام العدلية،

وعلى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقاري والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦١ بتنظيم الالتزامات الناشئة عن العمل غير المشروع المعدل بالقانونين رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٧ ورقم ٧٣ لسنة ١٩٧٦،

وعلى القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٦١ بإصدار قانون التأمينات العينية،

وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٧٤ في شأن إدارة شئون القصر،

وعلى القانون ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم ملكية الطوابق والشقق،

وعلى القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات،

وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والإدارية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا القانون الآتي نصه:

---

* نشر في جريدة الكويت اليوم بالعدد ١٣٣٥ - الصادر بتاريخ ٢٩ صفر ١٤٠١هـ الموافق ٥ يناير (كانون الثاني) ١٩٨١م

مادة أولى

يلغى العمل بمجلة الاحكام العدلية، ويستعاض عنها بالقانون المدني المرافق لهذا القانون.

مادة ثانية

تلغى النصوص الآتية:

١- القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦١ بتنظيم الالتزامات الناشئة عن العمل غير المشروع.

٢- القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٦١ بإصدار قانون التأمينات العينية.

٣- القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم ملكية الطوابق والشقق.

٤- المادة الثالثة من القانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات.

كما يلغى كل نص يتعارض مع أحكام القانون المرافق.

مادة ثالثة

لا تخل أحكام القانون المرافق بالأحكام الواردة في التشريعات الخاصة.

مادة رابعة

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به ابتداء من ٢٥ فبراير سنة ١٩٨١م.

أمير الكويت
جابر الاحمد

رئيس مجلس الوزراء
سعد العبد الله الصباح

وزير الدولة للشئون القانونية والادارية
سلمان الدعيج الصباح

صدر بقصر السيف في: ٢٢ ذو القعدة ١٤٠٠هـ
الموافق: أول اكتوبر ١٩٨٠م.

القانون المدني

أحكام عامة

الباب الأول

القانون

(مادة ١)

١- تسرى النصوص التشريعية على المسائل التي تتناولها هذه النصوص بمنطوقها أو بمفهومها.

٢- فإن لم يوجد نص تشريعي، حكم القاضي وفقا لأحكام الفقه الإسلامي الأكثر اتفاقا مع واقع البلاد ومصالحها فإن لم يوجد حكم بمقتضى العرف. ❖

(مادة ٢)

١- لا يلغى تشريع إلا بتشريع لاحق ينص صراحة على إلغائه أو يتضمن حكما يتعارض معه.

٢- وإذا صدر تشريع ينظم من جديد موضوعا كان ينظمه تشريع سابق، ألغى كل ما أورده هذا التشريع من أحكام.

(مادة ٣)

١- يسرى القانون الجديد على كل ما يقع من تاريخ العمل به، ما لم ينص على خلافه.

٢- ومع ذلك تبقى آثار التصرفات خاضعة للقانون الذي أبرمت تحت

---

* معدلة بالقانون رقم (١٥) لسنة ١٩٩٦م، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢. والمنشور بالجريدة الرسمية العدد رقم ٢٥٩ بتاريخ ١٩٩٦/٦/٢ والنص قبل التعديل «فإن لم يوجد نص تشريعي، حكم القاضي بمقتضى العرف. فإن لم يوجد عرف، اجتهد القاضي رأيه مستهديا بأحكام الفقه الإسلامي الأكثر اتفاقا مع واقع البلاد ومصالحها».

سلطانه، ما لم تكن أحكام القانون الجديد متعلقة بالنظام العام فتسرى على ما يترتب منها بعد نفاذه.

(مادة ٤)

١- النصوص المتعلقة بالأهلية تسرى على جميع الأشخاص الذين تتناولهم أحكامها.

٢- وإذا كان من مقتضى قانون جديد أن يغير أهلية الشخص، فان ذلك لا يؤثر في تصرفاته السابقة على نفاذه.

(مادة ٥)

١- إذا أطال القانون الجديد مدة التقادم، سرت المدة الجديدة على كل تقادم لم يكتمل، مع الاعتداد بما انقضى من مدته.

٢- وإذا قصر القانون الجديد مدة التقادم، سرت المدة الجديدة من وقت العمل به، ما لم يكن الباقي من مدة التقادم وفق القانون القديم أقل، فيتم التقادم بانقضائها.

(مادة ٦)

تسرى في شأن قبول أدلة الاثبات وحجيتها أحكام القانون القائم وقت حصول الوقائع أو التصرفات المراد إثباتها.

(مادة ٧)

يعين بقانون خاص القانون الواجب التطبيق على المسائل التى تتضمن عنصرا أجنبيا.

(مادة ٨)

تحسب المواعيد بالتقويم الميلادي، ما لم يقض القانون بخلافه.

الباب الثاني
الحـق

الفصل الأول
صاحب الحق

١ - الشخص الطبيعي

(مادة ٩)

تبدأ شخصية الإنسان بتمام ولادته حيا، وتنتهي بوفاته، وذلك مع مراعاة ما يقضي به القانون في شأن المفقود والغائب.

(مادة ١٠)

١- الحمل المستكن أهل لثبوت الحقوق التي لا يحتاج سببها الى قبول، وذلك بشرط تمام ولادته حيا.

٢- ومع ذلك تجوز له الهبة الخالصة، وتجب عليه الالتزامات التي تقتضيها إدارة ماله.

(مادة ١١)

موطن الشخص هو المكان الذي يقيم فيه على نحو معتاد.

(مادة ١٢)

يعتبر المكان الذي يباشر فيه الشخص تجارة أو حرفة موطنا له بالنسبة إلى ما يتعلق بهذه التجارة أو الحرفة.

(مادة ١٣)

١- موطن القاصر أو المحجور عليه أو المفقود أو الغائب هو موطن من ينوب عنه قانونا.

٢- ومع ذلك يكون للقاصر أو المحجور عليه موطن خاص بالنسبة إلى التصرفات التي يعتبره القانون أهلا لأدائها.

(مادة ١٤)

١- يجوز اتخاذ موطن مختار لعمل قانوني معين.

٢- ويعتد بالموطن المختار بالنسبة إلى كل ما يتعلق بالعمل القانوني الذي اختير له، ما لم يشترط صراحة غير ذلك.

٣- ويجب إثبات الموطن المختار كتابة.

(مادة ١٥)

تتكون أسرة الشخص من زوجه وذوى قرباه.

وذوو القربى هم كل من يجمعهم أصل مشترك.

(مادة ١٦)

١- القرابة المباشرة هي الصلة بين الأصول والفروع.

٢- وقرابة الحواشي هي الصلة بين من يجمعهم أصل مشترك دون أن يكون أحدهم فرعا للآخر.

(مادة ١٧)

١- تتحدد درجة القرابة المباشرة باعتبار كل فرع درجة، دون حساب الاصل.

٢- وتتحدد درجة قرابة الحواشي بعدد الفروع صعودا من الفرع للاصل المشترك ثم نزولا منه إلى الفرع الآخر بغير حساب ذلك الأصل.

٣- وتتحدد درجة المصاهرة بدرجة القرابة للزوج.

٢- الشخص الاعتباري

(مادة ١٨)

تثبت الشخصية الاعتبارية لكل مجموعة من الأشخاص أو الأموال يعترف لها القانون بهذه الشخصية.

(مادة ١٩)

تتحدد أهلية الشخص الاعتباري، فيما يثبت له من حقوق وما يتحمل به من التزامات، بما يقضي به سبب إنشائه، كما تتحدد بالغرض الذي نشأ من أجله، وذلك كله فضلا عما يقرره القانون.

(مادة ٢٠)

١- موطن الشخص الاعتباري هو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته.
٢- ومع ذلك يجوز اعتبار المكان الذي يوجد فيه أحد فروع الشخص الاعتباري موطنا له، وذلك بالنسبة الى ما يدخل في نشاط هذا الفرع.

(مادة ٢١)

الشخص الاعتباري الذي يكون مركزه الرئيسي في الخارج وله نشاط في الكويت، يعتبر المكان الذي توجد فيه إدارته المحلية موطنا له بالنسبة الى ذلك النشاط.

الفصل الثاني
محل الحق

(مادة ٢٢)

الأشياء المتقومة تصلح محلا للحقوق المالية.

(مادة ٢٣)

١- كل شيء تملكه الدولة أو أى شخص اعتباري عام ويكون مخصصا للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون، لا يجوز التعامل فيه بما يتعارض مع هذا التخصيص كما لا يجوز الحجز أو وضع يد الغير عليه.

٢- وينتهي التخصيص للنفع العام بالفعل أو بمقتضى القانون.

(مادة ٢٤)

١- كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته فهو عقار.

٢- ومع ذلك يعتبر الشيء منقولا إذا كان انفصاله عن أصله وشيك الحصول، ونظر اليه استقلالا على هذا الاعتبار.

(مادة ٢٥)

يعتبر عقارا بالتخصيص المنقول الذى يضعه صاحبه فى عقار يملكه رصدا على خدمته واستغلاله.

(مادة ٢٦)

يعتبر عقارا كل حق عيني يقع على عقار.

(مادة ٢٧)

كل ما ليس عقارا فهو منقول.

(مادة ٢٨)

١- الاشياء المثلية هي ما تماثلت آحادها أو تقاربت بحيث يمكن أن يقوم بعضها مقام بعض عرفا بلا فرق يعتد به، وتقدر فى التعامل بالعد أو الكيل أو الوزن أو القياس.

٢- والاشياء القيمية ما تتفاوت آحادها فى الصفات أو القيمة تفاوتا يعتد به عرفا أو يندر وجود آحادها فى التداول.

(مادة ٢٩)

١- الاشياء الاستهلاكية هي ما لا يتحقق الانتفاع بها إلا باستهلاكها أو انفاقها.

٢- ويعتبر استهلاكيا كل ما أعد فى المتاجر للبيع.

الفصل الثالث

استعمال الحق

(مادة ٣٠)

يكون استعمال الحق غير مشروع اذا انحرف به صاحبه عن الغرض منه أو عن وظيفته الاجتماعية. وبوجه خاص:

(أ) اذا كانت المصلحة التى تترتب عنه غير مشروعة.

(ب) اذا لم يقصد به سوى الاضرار بالغير.

(ج) اذا كانت المصلحة التى تترتب عنه لا تتناسب البتة مع الضرر الذى يلحق بالغير.

(د) اذا كان من شأنه أن يلحق بالغير ضررا فاحشا غير مألوف.

القسم الاول

الحقوق الشخصية - أو الالتزامات

الكتاب الاول

الالتزامات بوجه عام

الباب الاول
مصادر الالتزام

الفصل الاول
العقد

(مادة ٣١)

العقد هو ارتباط الايجاب بالقبول على احداث اثر يرتبه القانون.

الفرع الاول - انعقاد العقد

(مادة ٣٢)

ينعقد العقد بمجرد ارتباط الايجاب بالقبول، اذا ورد على محل واستند الى سبب معتبرين قانونا، وذلك دون اخلال بما يتطلبه القانون، في حالات خاصة، من أوضاع معينة لانعقاد العقد.

(اولا) أركان العقد:

١ - الرضاء:

(مادة ٣٣)

١- يلزم، لوجود الرضاء، توافر الارادة عند إجراء التصرف وأن يحصل التعبير عنها.

٢- ويفترض توافر الارادة عند إجراء التصرف، ما لم يثبت العكس أو يقض القانون بخلافه.

(أ) التعبير عن الارادة:

(مادة ٣٤)

التعبير عن الارادة يكون باللفظ أو بالكتابة أو بالاشارة الشائعة الاستعمال أو بالمبادلة الفعلية الدالة على التراضى أو باتخاذ أى موقف آخر لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود منه، وذلك ما لم يتطلب القانون، في حالة خاصة حصول التعبير عن الارادة على نحو معين.

(مادة ٣٥)

يجوز أن يكون التعبير عن الارادة ضمنيا، ما لم يستلزم القانون أو الاتفاق أو طبيعة المعاملة أن يجىء صريحا.

(مادة ٣٦)

١- يوجد التعبير عن الارادة بمجرد صدوره عن صاحبه. ومع ذلك فهو لا يحدث أثره إلا باتصاله بعلم من وجه اليه.

٢- ويعتبر وصول التعبير عن الإرادة الى من وجه إليه قرينة على علمه به، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

(مادة ٣٧)

لا يكون للتعبير عن الارادة أثر، إذا وصل الى من وجه إليه عدول عنه، قبل وصوله أو فى نفس وقت وصوله.

(مادة ٣٨)

١- اذا اختلف التعبير عن الارادة مع حقيقة قصد صاحبه، كانت العبرة بالقصد.

٢- ومع ذلك يجوز لمن وجه إليه التعبير عن الارادة أن يعتد به، برغم مخالفته لحقيقة قصد صاحبه، إذا أثبت أنه عول عليه، معتقدا مطابقته لحقيقة الارادة، من غير أن يكون من شأن ظروف الحال أن تثير الشك فى تلك المطابقة.

الايجاب:

(مادة ٣٩)

يعتبر ايجابا العرض الذي يتضمن عزم صاحبه على إبرام العقد بمجرد أن يقبله الموجب له. ويلزم أن يتضمن، فى الأقل، طبيعة العقد المراد إبرامه وشروطه الأساسية.

(مادة ٤٠)

١- يصح أن يوجه الإيجاب إلى أشخاص غير محددين، طالما كانت شخصية من يراد التعاقد معه غير ذات اعتبار أساسى فى التعاقد، وذلك مع مراعاة ما تقتضيه ظروف الحال.

٢- ويعتبر إيجابا، على وجه الخصوص، عرض البضائع مع بيان أثمانها. وذلك مع عدم الإخلال بما تقتضيه التجارة من أوضاع.

٣- أما النشر والاعلان وارسال أو توزيع قوائم الأسعار الجارى التعامل بها، وكل بيان آخر متعلق بعروض أو طلبات موجهة للجمهور أو لأفراد معينين. فلا يعتبر متضمنا ايجابا، ما لم يظهر العكس من ظروف الحال.

(مادة ٤١)

١- للموجب خيار الرجوع فى إيجابه، طالما لم يقترن به القبول.

٢- ومع ذلك، إذا حدد الموجب ميعادا للقبول، أو اقتضت هذا الميعاد ظروف الحال أو طبيعة المعاملة، بقى الايجاب قائما طوال هذا الميعاد، وسقط بفواته.

(مادة ٤٢)

يسقط الايجاب بموت الموجب أو الموجب له أو بفقد أحدهما الأهلية.

القبول:

(مادة ٤٣)

١- للموجب له خيار القبول.

٢- ويلزم لانعقاد العقد أن يكون القبول مطابقا للايجاب.

٣- وإذا جاء الرد على الايجاب بما يزيد عليه أو ينقص منه أو يعدل فيه بأية طريقة أخرى، اعتبر رفضا له متضمنا إيجابا جديدا.

(مادة ٤٤)

١- لا ينسب لساكت قول ولكن السكوت في معرض الحاجة إلى البيان يعتبر قبولا. ❖

٢- ويعتبر السكوت قبولا، بوجه خاص، إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين، واتصل الايجاب بهذا التعامل، أو إذا كان الايجاب لمحض منفعة الموجب له. وكذلك يعتبر سكوت المشترى، بعد تسلمه البضاعة التى اشتراها وقائمة الثمن، قبولا لما ورد فى هذه القائمة من شروط.

(مادة ٤٥)

يسقط القبول اذا مات القابل أو فقد أهليته قبل أن يتصل قبوله بعلم الموجب.

ارتباط الايجاب والقبول:

(مادة ٤٦)

إذا صدر الايجاب فى مجلس العقد، من غير أن يتضمن ميعادا للقبول،

---

* معدلة بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ٩٦/٥/٢٢، والنص قبل التعديل «السكوت في معرض الحاجة الى البيان يعتبر قبولا».

كان لكل من المتعاقدين الخيار على صاحبه إلى انفضاض هذا المجلس. وإذا انفض مجلس العقد دون أن يصدر القبول، اعتبر الايجاب مرفوضا.

(مادة ٤٧)

اذا ارتبط الايجاب بالقبول، لزم العقد طرفيه، ولا يكون لاى منهما عنه نكوص، حتى قبل أن يفترقا بالبدن، وذلك ما لم يتفق على غيره، أو يقض القانون أو العرف بخلافه.

(مادة ٤٨)

١- اذا حصل الايجاب بالمراسلة، بقى قائما، طوال الفترة التي يحددها الموجب لبقائه، فان لم يحدد الموجب لذلك مدة، التزم بالإبقاء على الايجاب، طوال الفترة التى تقتضيها ظروف الحال لوصوله للموجب له وابداء رأيه فيه ووصول القبول إلى الموجب.

٢- ويسقط الايجاب اذا لم يصل القبول الى الموجب في الفترة المعقولة التى تقتضيها ظروف الحال، ولو صدر من الموجب له في وقته المناسب.

(مادة ٤٩)

يعتبر التعاقد بالمراسلة أنه قد تم في الزمان والمكان اللذين يتصل فيهما القبول بعلم الموجب، ما لم يتفق على غير ذلك أو يقضى القانون أو العرف بخلافه.

(مادة ٥٠)

يسرى على التعاقد بطريق الهاتف، أو بأى طريق مشابه، حكم التعاقد فى مجلس العقد بالنسبة إلى تمامه وزمان إبرامه. ويسرى عليه حكم التعاقد بالمراسلة بالنسبة الى مكان حصوله.

(مادة ٥١)

١- اذا اتفق المتعاقدان على أن تسرى في شؤونهما أحكام عقد نموذج أو لائحة نموذجية، سرت هذه الأحكام، ما لم يثبت أى منهما أنه، عند حصول الاتفاق بينهما، لم يكن يعلم بهذه الأحكام، ولم تتح له الفرصة في أن يعلم بها.

٢- وإذا كانت أحكام العقد النموذج أو اللائحة النموذجية التي لم يحصل العلم بها أساسية، بطل العقد. فان كانت ثانوية، تولى القاضي حسم الخلاف فى شأنها، وفقا لطبيعة المعاملة والعرف الجارى ومتقضيات العدالة.

(مادة ٥٢)

١- اذا اتفق المتعاقدان على جميع المسائل الجوهرية فى العقد، وعلقا أمورا ثانوية، على أمل اتفاقهما عليها مستقبلا، فان ذلك لا يمنع من انعقاد العقد، ما لم يظهر أن ارادتهما المشتركة قد انصرفت إلى غير ذلك.

٢- واذا لم يصل المتعاقدان إلى الاتفاق في شأن ما علقاه من الأمور الثانوية، تولى القاضى حسم الخلاف في شأنها وفقا لطبيعة المعاملة والعرف الجاري ومقتضيات العدالة.

النيابة في التعاقد:

(مادة ٥٣)

يجوز أن يتم التعاقد بطريق النيابة، ما لم يستلزم القانون حصوله بالأصالة.

(مادة ٥٤)

١- تتحدد سلطة النائب، وفقا لما يقضى به سند نيابته.

٢- ومع ذلك، إذا نشأت النيابة بمقتضى اتفاق، وأعلن الأصيل للجمهور

عن سلطة نائبه، أو أخطر بها شخصا معينا أو أكثر، فانه يكون لكل من شمله الإعلان أو وجه إليه الإخطار أن يعتد، في تعاقده مع النائب، بما تضمنه من سلطات، ولو تجاوزت ما ورد في سند نيابته.

(مادة ٥٥)

لا يلزم أن يكون سند النيابة في الشكل الذي يتطلبه القانون لابرام التصرف الذي يتم عن طريقها، ما لم يقض القانون بخلاف ذلك.

(مادة ٥٦)

١- فى التعاقد بطريق النيابة، تكون العبرة بشخص النائب، لا بشخص الأصيل، في اعتبار عيوب الرضاء، أو أثر العلم أو الجهل ببعض الظروف الخاصة.

٢- ومع ذلك، إذا نشأت النيابة بمتقضى اتفاق، وتصرف النائب وفقا لتعليمات محددة تلقاها من الأصيل، فإنه لا يكون لهذا الأخير، في حدود تنفيذ تعليماته، أن يتمسك بجهل نائبه أمورا كان يعلمها هو، أو كان مفروضا فيه أن يعلمها. ويجب عندئذ الاعتداد بما شاب رضاء الأصيل من عيوب.

(مادة ٥٧)

إذا أبرم النائب، فى حدود نيابته، عقدا باسم الأصيل، فإن كل ما يترتب على هذا العقد من آثار ينصرف مباشرة إلى الأصيل.

(مادة ٥٨)

إذا لم يظهر النائب، وقت ابرام العقد، أنه يتعاقد باسم الأصيل، فان المتعاقد معه لا يجبر على اعتبار العقد قائما بينه وبين الأصيل، إلا إذا كان

يعلم، أو كان مفروضا فيه أن يعلم، أن التعاقد قد حصل بطريق النيابة، أو كان يستوى عنده أن يكون التعاقد حاصلا مع النائب أو الأصيل.

(مادة ٥٩)

إذا لم يكن المتعاقد مع النائب مجبرا على اعتبار التعاقد حاصلا بينه وبين الأصيل، ولم يرتضه، اعتبر التعاقد حاصلا بينه وبين النائب شخصيا، دون أن يكون للنائب أن يتمسك بانصراف إرادته إلى التعاقد باسم الأصيل.

(مادة ٦٠)

في النيابة الإتفاقية، اذا تعاقد النائب باسم الأصيل، بعد انتهاء نيابته، كان لمن تعاقد معه أن يعتبر التعاقد حاصلا مع ذلك على أساسها، إذا كان هو والنائب، عند التعاقد لا يعلمان بانتهاء النيابة، ولم يكن في مقدورهما أن يعلما به، لو أنهما بذلا من الحرص ما تقتضيه ظروف الحال من الشخص العادي.

(مادة ٦١)

١- إذا أبرم شخص عن آخر عقدا بغير نيابة عنه، أو كان قد تجاوز بابرامه حدود نيابته، فإن آثار هذا العقد لا تنصرف إلى الأصيل، إلا إذا حصل إقراره وفقا للقانون.

٢- فإذا لم يحصل إقرار التصرف، كان للمتعاقد الآخر أن يرجع على من أتخذ صفة النيابة أو تجاوز حدودها، بغير عذر مقبول، بالتعويض عن الضرر الناجم له، ما لم يكن يعلم بانتفاء النيابة أو بتجاوز حدودها، أو كان مفروضا فيه أن يعلم ذلك.

(مادة ٦٢)

لا يجوز للنائب، بدون اذن خاص، أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه، ولو أجرى هذا التعاقد لحساب شخص آخر غيره، فاذا حصل منه

ذلك، كان تصرفه غير نافذ في مواجهة الأصيل، ما لم يحصل إقراره، وذلك كله ما لم يقض القانون أو عرف التجارة بما يخالفه.

(مادة ٦٣)

لا يجوز للنائب أن يعهد بنيابته الى غيره، ما لم يسمح له بذلك القانون أو الاتفاق.

(مادة ٦٤)

إذا انتهت النيابة، وكان النائب قد تسلم ما يدل عليها، التزم برده فور انتهائها. ولا يسوغ له حبسه فى يده، لأى سبب كان.

شكل العقد:

(مادة ٦٥)

١- لا يلزم، لانعقاد العقد، حصول الرضاء به في شكل معين، ما لم يقض القانون بغير ذلك.

٢- وإذا فرض القانون شكلا معينا لانعقاد العقد ولم يراع هذا الشكل في ابرامه، وقع باطلا.

(مادة ٦٦)

إذا اشترط المتعاقدان، لقيام العقد، اتباع شكل معين في ابرامه، فانه لا يجوز لأحدهما، بدون رضاء الآخر، أن يتمسك بقيامه، ما لم يأت فى الشكل المتفق عليه.

(مادة ٦٧)

إذا استلزم القانون شكلا معينا، أو اتفق المتعاقدان على وجوبه، وثار

الشك حول ما إذا كان هذا الشكل متطلبا لقيام العقد أو لغير ذلك من أموره، وجب عدم اعتباره متطلبا لقيام العقد.

(مادة ٦٨)

إذا تعلق العقد بشيء، فإن تسليمه لا يكون لازما لقيامه، ما لم يقض القانون أو الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

(مادة ٦٩)

إذا استلزم القانون أو الإتفاق شكلا معينا لقيام العقد وجبت مراعاة هذا الشكل في عقد الوعد به، وفي الاتفاقات اللاحقة المعدلة لآثاره، ما لم يقض القانون أو تسمح طبيعة المعاملة بغير ذلك.

بعض صور خاصة فى التعاقد:

العقد الابتدائى:

(مادة ٧٠)

١- إذا كان من مقتضى العقد أن يبرم مرة ثانية، أو فى صورة أخرى، وجب على كل من طرفيه ابرامه في وضعه النهائي، وذلك في الميعاد الذى يحدده العقد الابتدائي، وإلا ففى مدة معقولة.

٢- ويبرم العقد النهائي بنفس شروط العقد الابتدائي. ما لم يتفق على اجراء تعديل فيها، أو كان هذا التعديل مما تستوجبه طبيعة المعاملة أو ظروف الحال.

(مادة ٧١)

١- إذا أخل أحد طرفى العقد الإبتدائي بالتزامه بابرام العقد النهائي، كان للطرف الآخر، إذا لم يكن مخلا بالتزاماته، أن يطلب الحكم، في

مواجهته، بصحة العقد الابتدائي ونفاذه.

٢- ويقوم الحكم بصحة ونفاذ العقد الابتدائي مقام العقد النهائي، وذلك دون اخلال بما قد يتطلبه القانون لشهر العقد إن كان لشهره مقتض.

الوعد بالعقد:

(مادة ٧٢)

الاتفاق الذي يعد بموجبه أحد طرفيه أن يبرم، لصالح الطرف الآخر، عقدا معينا، لا ينعقد إلا إذا عينت فيه المسائل الجوهرية للعقد الموعود بابرامه، والمدة التى يجب أن يبرم خلالها، وذلك دون اخلال بما تقضى به المادة ٦٩.

(مادة ٧٣)

١- إذا وعد شخص بإبرام عقد معين، قام هذا العقد، إذا ارتضاه من صدر لصالحه الوعد، واتصل رضاؤه بعلم الواعد، خلال المدة المحددة لبقاء الوعد.

٢- ولا يحول موت الواعد أو فقد أهليته، دون قيام العقد الموعود بابرامه، إذا تم الرضاء به، على نحو ما تقضى به الفقرة الأولى.

٣- وإذا مات الموعود له، انتقل خيار قبول العقد الموعود بابرامه الى خلفائه، ما لم تكن شخصية الموعود له محل اعتبار فى الوعد.

التعاقد بالعربون:

(مادة ٧٤)

دفع العربون، وقت ابرام العقد، يفيد أن لكل من طرفيه خيار العدول عنه، ما لم يظهر أنهما قصدا غير ذلك، أو كان العرف يقضى بخلافه.

(مادة ٧٥)

إذا عدل من دفع العربون فقده. وإذا عدل من قبضه، التزم برده ودفع مثله. وذلك كله دون اعتبار لما يترتب على العدول من ضرر.

(مادة ٧٦)

١- اذا لم يحدد الاتفاق أو العرف ميعادا لمباشرة خيار العدول، بقى هذا الخيار إلى الوقت الذى يصدر فيه من المتعاقد ما يدل على رغبته فى تأكيد قيام العقد.

٢- على أنه إذا قعد أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزاماته في الأجل المحدد، أو تراخي في ذلك مدة تتجاوز المألوف، جاز للمتعاقد الآخر أن يعتبر ذلك عدولا منه عن العقد.

(مادة ٧٧)

١- استحالة تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد، بسبب يعزى للمتعاقد، تعتبر في حكم مباشرته خيار العدول عن العقد، وتتحدد مسئوليته بقيمة العربون، وفق ما تقضى به المادة ٧٥.

٢- فإن كانت استحالة تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد راجعة الى سبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيه، وجب رد العربون إلى دافعه.

التعاقد بالمزايدة:

(مادة ٧٨)

١- في المزايدات، يبقى المتزايد ملتزما بعطائه إلى أن يتقدم متزايد آخر بعطاء أفضل، أو الى أن يقفل المزاد دون أن يرسى على أحد إذا كان عطاؤه هو الأفضل.

٢- ولا يمنع من سقوط العطاء بعطاء أفضل، أن يقع الأخير باطلا أو أن يرفض.

٣- ويتم العقد بارساء المزاد، ومع ذلك، إذا كان من مقتضى شروط المزاد وجوب المصادقة على ارسائه، لزم اجراؤها لتمام العقد، ويعتبر العقد عندئذ منعقدا من تاريخ رسو المزاد.

٤- وكل ما سبق، ما لم يتضح غيره من قصد المتعاقدين أو يقض القانون بخلافه.

(مادة ٧٩)

استثناء من حكم المادة السابقة، لا يسقط عطاء المتزايد، في المزايدات التي تجرى داخل مظروفات، بعطاء أفضل، ويكون للداعى الى المزاد أن يقبل من بين العطاءات المقدمة ما يراه أصلح، وذلك ما لم يتضح غير ذلك من قصد المتعاقدين، أو يقض القانون بخلافه.

التعاقد بالاذعان:

(مادة ٨٠)

لا يمنع من قيام العقد أن يجيء القبول من أحد طرفيه اذعانا لارادة الطرف الآخر، بأن يرتضي التسليم بمشروع عقد وضعه الطرف الآخر مسبقا ولا يقبل مناقشة في شروطه.

(مادة ٨١)

إذا تم العقد بطريقة الاذعان، وتضمن شروطا تعسفية، جاز للقاضى، بناء على طلب الطرف المذعن، أن يعدل من هذه الشروط بما يرفع عنه اجحافها، أو يعفيه كلية منها ولو ثبت علمه بها، وذلك كله وفقا لما تقتضيه العدالة، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.

(مادة ٨٢)

في عقود الإذعان، يفسر الشك دائما في مصلحة الطرف المذعن.

(ب) سلامة الرضاء:

(مادة ٨٣)

لا يكون الرضاء بالعقد سليما، إلا إذا جاء عن ذى أهلية لاجرائه، وخاليا من العيوب التي تشوبه.

- الأهلية:

(مادة ٨٤)

كل شخص أهل للتعاقد، ما لم يقرر القانون عدم أهليته أو ينقص منها.

(مادة ٨٥)

١- الصغير والمجنون والمعتوه محجورون لذاتهم.

٢- لا يقع الحجر على السفيه وذى الغفلة إلا بحكم القاضي، وتحجر المحكمة عليهما، وترفع الحجر عنهما، وفقا لما تقتضيه ظروف الحال. ويشهر قرار المحكمة بالحجر وبرفعه، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير العدل.

(مادة ٨٦)

١- أهلية الصغير غير المميز لأداء التصرَفات معدومة. وتقع كل تصرفاته باطلة.

٢- وكل من لم يكمل السابعة من عمره يعتبر غير مميز.

(مادة ٨٧)

١- تصرفات الصغير المميز صحيحة إذا كانت نافعة له نفعا محضا، وباطلة إذا كانت ضارة به ضررا محضا.

٢- أما تصرفاته الدائرة في ذاتها بين النفع والضرر، فتقع قابلة للابطال لمصلحته، ما لم تلحقها الإجازة ممن له ولاية اجرائها عنه ابتداء، أو منه هو بعد بلوغه سن الرشد. وذلك مع مراعاة ما تقضى به النصوص التالية وغيرها من أحكام القانون.

٣- ويعتبر الصغير مميزا من سن التمييز إلى بلوغه سن الرشد.

(مادة ٨٨)

١- إذا بلغ الصغير المميز الثامنة عشرة من عمره، وآنس منه وليه أو وصيه القدرة على أن يدير أمواله بنفسه، جاز له أن يأذنه فى إدارة أمواله كلها أو بعضها.

٢- ويكون الأذن بالادارة مطلقا أو مقيدا.

(مادة ٨٩)

يجوز سحب الاذن بالادارة أو تقييده بعد إعطائه. ولكنه لا يبطل بزوال الولاية عمن أعطاه.

(مادة ٩٠)

يحصل الاذن للصغير بالادارة أو سحبه أو تقييده باشهاد رسمى، دون اخلال بما يقضى به القانون بالنسبة الى المشمولين بوصاية إدارة شئون القصر.

(مادة ٩١)

١- إذا رفض الوصى الاذن للصغير بالادارة أو قيده أو سحبه بعد اعطائه، جاز للمحكمة، بناءعلى طلب الصغير، أو إدارة شئون القصر، أو أى ذى شأن آخر، أن تأذن للصغير فى ادارة أمواله كلها أو بعضها اذنا مطلقا أو مقيدا، ان رأت أن ما أجراه الوصى غير مستند إلى أساس.

فإن قضت المحكمة برفض طلب الصغير، فأنه لا يجوز تجديده، قبل مضى سنة من تاريخ صيرورة الحكم نهائيا.

(مادة ٩٢)

١- للصغير المأذون فى الادارة، أهلية اجراء التصرفات التى تقتضيها ادارة الأموال التى تسلم له، فى حدود الاذن.

٢- على أنه ليس للصغير المأذون فى الادارة أهلية تأجير المال لمدة تزيد على سنة.

(مادة ٩٣)

١- للصغير المميز، أيا كانت سنه، أهلية التصرف فيما يعطى له من مال لأغراض نفقته، كما أن له أهلية أداء التصرفات الأخرى، طالما كانت فى حدود تلك الأغراض.

٢- تتحدد مسئولية الصغير المميز عن الالتزامات الناشئة عن التصرفات التى يجريها لأغراض نفقته بما يعطى له من مال لهذه الأغراض.

(مادة ٩٤)

١- للصغير المميز، عند بلوغه الخامسة عشرة، أهلية ابرام عقد العمل، إن كان غير محدد المدة، فإن كان محددها، فلمدة لا تتجاوز سنة. كما أن له، ببلوغه هذه السن، أهلية التصرف فى أجره وفى غيره، مما يكسب من عمله، على أن تكون مسئوليته عن تصرفاته فى نتاج عمله، فى حدود ما كسبه منه من أموال.

٢- ويجوز للمحكمة، عند الاقتضاء، وبناء على طلب الولى أو الوصى أو ادارة شئون القصر، أو أى ذى شأن آخر، أن تقيد أهلية الصغير فى التصرف فى أجره وفى غيره مما يكسبه من عمله. وعندئذ تجرى أحكام الولاية أو الوصاية، على حسب الأحوال.

(مادة ٩٥)

للصغير المميز، عند بلوغه الثامنة عشرة، أهلية ابرام الوصية.

(مادة ٩٦)

١- كل شخص بلغ سن الرشد يكون كامل الأهلية لأداء التصرفات

القانونية، ما لم يكن قد حكم قبل ذلك باستمرار الولاية أو الوصاية على ماله.

٢- وسن الرشد احدى وعشرون سنة ميلادية كاملة.

٣- ويستمر من بلغ سن الرشد مكتمل الأهلية، ما لم يطرأ عليه عارض من عوارضها، وفقا للأحكام التالية، وغيرها مما يقضى به القانون.

(مادة ٩٧)

١- لا يمنع ناقص الأهلية من أن يتمسك بنقص أهليته، على نحو ما يقضي به القانون، أن يكون قد ادعى توافر الأهلية لديه.

٢- على أنه إذا لجأ القاصر، في سبيل اخفاء نقص أهليته، إلى طرق تدليسية، من شأنها أن تحمل على الاعتقاد بتوافر الأهلية لديه، كان ملتزما بتعويض من تعاقد معه عما يرتبه له الابطال من ضرر.

٣- ويجوز للقاضى، على سبيل التعويض المستحق وفقا للفقرة السابقة، أن يقضي برفض دعوى الابطال.

(مادة ٩٨)

١- المجنون معدوم أهلية الأداء، وتقع تصرفاته كلها باطلة.

٢- وإذا كان الجنون غير مطبق، وحصل التصرف فى فترة افاقه، كان صحيحا.

٣- ولا يغير من حكم تصرفات المجنون، وفقا للفقرة السابقة، أن تنصّب عليه المحكمة قيما.

(مادة ٩٩)

تصرفات المعتوه تسرى عليها أحكام تصرفات الصغير المميز المنصوص عليها فى المادة ٨٧، نصب عليه قيم أو لم ينصب.

(مادة ١٠٠)

إذا كان جنون الشخص أو عتهه مشهورا، أو كانت المحكمة قد عينت له قيما، افترض أنه أبرم التصرف في حالة جنونه أو عتهه على حسب الأحوال، وإلا افترض أنه أبرم التصرف في حالة صحته، وذلك كله ما لم يقم الدليل على عكسه.

(مادة ١٠١)

١- تصرفات السفيه وذى الغفلة، بعد شهر قرار الحجر، تسرى عليها أحكام تصرفات الصغير المميز المنصوص عليها في المادة ٨٧.

٢- أما التصرفات الصادرة قبل شهر قرار الحجر، فلا تكون باطلة أو قابلة للابطال، إلا إذا أبرمت بالتواطؤ توقعا للحجر.

(مادة ١٠٢)

يكون تصرف المحجور عليه للسفه أو الغفلة بالوقف أو الوصية صحيحا، إذا أذنته المحكمة فى إجرائه.

(مادة ١٠٣)

١- للمحكمة أن تأذن للسفيه فى إدارة أمواله كلها أو بعضها، إذنا مطلقا أو محددا بما تراه من قيود. ولها، على وجه الخصوص، أن تلزم السفيه بتقديم حساب عن إدارته، فى المواعيد التي تعينها.

٢- وللمحكمة أن تسحب الإذن بالإدارة أو تقييده، إن رأت لذلك مقتضيا.

٣- ويؤشر على هامش شهر الحجر بالقرار الصادر من المحكمة بالإذن بالإدارة أو بتقييده أو بسحبه، وفقا للقواعد التي يصدر بها قرار من وزير العدل.

(مادة ١٠٤)

للسفيه المأذون في الإدارة، أهلية إجراء التصرفات التي تقتضيها إدارة ما يسلم إليه من أمواله في حدود إذن المحكمة.

(مادة ١٠٥)

١- للسفيه أهلية التصرف فيما يخصص له من مال لأغراض نفقته، في نفس الحدود التي تثبت فيها أهلية التصرف في مال النفقة للصغير المميز المنصوص عليها في المادة ٩٣.

٢- وتقدر المحكمة، بناء على طلب السفيه أو القيم عليه أو أي ذي شأن آخر، مقدار ما يجب تخصيصه من مال لأغراض نفقة السفيه، مراعية في ذلك موارده وحاجاته هو ومن يعول.

٣- وللمحكمة، إذا توافرت أسباب جدية تدعو إلى الخشية من تبذير السفيه مال النفقة، أن تمنع هذا المال عنه، وأن تعهد به إلى من ترى الصلاح في توليه الانفاق عليه وعلى أسرته.

(مادة ١٠٦)

تثبت للسفيه أهلية إبرام عقد العمل وأهلية التصرف فيما يعود عليه من عمله، أجرا كان أم غيره، في نفس الحدود التي تقررها المادة ٩٤ في شأن الصغير المميز.

(مادة ١٠٧)

١- إذا كان بالشخص عجز جسماني شديد، من شأنه أن يصعب عليه الالمام بظروف التعاقد، أو يعسر عليه التعبير عن إرادته، وعلى الأخص إذا كان أصم أبكم أو أعمى أصم أو أعمى أبكم، جاز للمحكمة أن تعين له مساعدا قضائيا، يعاونه في التصرفات التي ترى أن مصلحته تقتضي المساعدة فيها.

٢- ويشهر قرار تعيين المساعد القضائي على نحو ما يقضي به قرار يصدر من وزير العدل.

(مادة ١٠٨)

يكون قابلا للإبطال التصرف الذي تقررت المساعدة القضائية في شأنه، متى صدر من الشخص، بعد شهر قرار مساعدته، بغير معاونة المساعد، وذلك ما لم تكن المحكمة قد أذنت له بالإنفراد في إبرامه.

(مادة ١٠٩)

إذا تعذر على الشخص، بسبب حالته الجسمية أو المرضية، أن يبرم التصرف، ولو بمعاونة مساعد، فإنه يجوز للمحكمة أن تأذن للمساعد القضائي فى أن يبرمه بالانفراد، نيابة عنه، إذا كان من شأن عدم إبرامه أن يهدد مصالحه بالخطر.

الولاية على مال الصغير:

(مادة ١١٠)

١- ولاية مال الصغير لأبيه، ثم للوصي المختار من الأب، ثم الجد لأب، ثم للوصي الذي تعينه المحكمة، وذلك مع مراعاة ما تقضي به المادة ١١٢.

٢- ولا يجوز للأب أو الجد أن يتنحى عن الولاية بغير عذر مقبول.

(مادة ١١١)

يلزم أن يكون الولي أو الوصي عدلا وكفؤا، كما يلزم أن يكون بالغا رشيدا غير محجور عليه لجنون أو عته أو غفلة أوسفه، وألا يكون قد أشهر إفلاسه ما لم يرد له اعتباره. وذلك كله دون إخلال بما يتطلبه القانون أو الشريعة الاسلامية من شروط أخرى.

(مادة ١١٢)

١- إذا كان الصغير كويتيا، ولم تثبت الولاية على ماله لأبيه، أو للوصى المختار من أبيه أو لجده فإن الوصاية على ماله تثبت لإدارة شئون القصر، وفقا لما يقضى به القانون، وذلك ما لم تعين له المحكمة وصيا آخر.

٢- ويجوز للمحكمة، في أي وقت، وبناء على طلب أى ذى شأن، أن تعين وصيا آخر بدلا من إدارة شئون القصر، إذا رأت فى ذلك مصلحة القاصر.

(مادة ١١٣)

١- لا يعتبر اختيار الأب وصيا لصغيره، إلا إذا جاء فى ورقة رسمية، أو في ورقة مصدق فيها على توقيع الأب، أو فى ورقة مكتوبة بخط الأب وممهورة بإمضائه.

٢- وللأب في أي وقت أن يعدل عن اختياره وصيا لصغيره. ويعتد بعدوله، ولو لم يأت في الشكل الذي رسمه القانون لحصول اختياره.

٣- ويعرض الوصى الذي اختاره الأب لصغيره على المحكمة لتثبيته.

(مادة ١١٤)

١- إذا توافرت أسباب جدية يخشى معها الضرر على أموال الصغير من ولاية أبيه أو جده أو الوصي المختار، كان للمحكمة، بناء على طلب إدارة شئون القصر أو أى ذى شأن آخر، أن تقيد هذه الولاية أو تسلبها.

٢- وللمحكمة أن تعزل الوصى المعين، وتنصّب آخر مكانه، إذا اقتضت ذلك مصلحة الصغير.

(مادة ١١٥)

١- توقف المحكمة ولاية الأب أو الجد أو الوصى المختار إذا ثبتت غيبته

وفقا للفقرة الثانية من المادة ١٤١. كما توقفها إذا تنفذ عليه حكم بالحبس لمدة تزيد على سنة.

٢- وإذا أوقفت ولاية الأب أو الجد أو الوصى المختار، ثبتت الولاية على مال الصغير، أثناء فترة الوقف، وفقا لما تقضى به المادة ١١٠.

(مادة ١١٦)

١- تكون الولاية أو الوصاية على كل أموال الصغير. ويجوز أن تتحدد الوصاية بإرادة الأب أو بحكم القاضى، على حسب الأحوال.

٢- على أنه إذا آل مال إلى الصغير بطريق الوصية أو التبرع، وأوصى الموصي أو اشترط المتبرع عند التبرع عدم خضوع المال إلى ولاية الأب أو الجد أو وصاية شخص معين خرج هذا المال عن الولاية أو الوصاية وعندئذ تعين المحكمة للصغير وصيا خاصا يتولى الولاية على هذا المال ما لم يكن الموصي أو المتبرع قد اختار له وصيا في الشكل الذي تحدده المادة ١١٣ لاختيار الوصي من الأب. ❖

(مادة ١١٧)

١- الأمانة على مال الحمل المستكن تكون، بالنسبة إلى من يتولاها، على نحو ما تكون به الولاية على مال الصغير.

٢- وإذا اختار الأب أو عينت المحكمة أمينا على مال الحمل المستكن، فإنه تكون له الوصاية عليه بعد ميلاده، ما لم تعين المحكمة له وصيا آخر.

(مادة ١١٨)

١- يتولى الأمين على مال الحمل المستكن حفظه وإدارته، ويقوم بالتصرفات التى يقتضيانها.

٢- ومع ذلك يجوز له أن يقبل التصرفات النافعة للحمل نفعا محضا.

---

* معدلة بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ٢٢/٥/١٩٩٦. والنص قبل التعديل "على أنه إذا آل مال إلى الصغير بطريق الميراث أو التبرع، وأوصى المورث، أو اشترط المتبرع عند التبرع، عدم خضوع المال إلى ولاية الأب أو الجد أو وصاية شخص معين، خرج هذا المال عن الولاية أو الوصاية. وعندئذ تعين المحكمة للصغير وصيا خاصا يتولى الولاية على هذا المال، ما لم يكن المورث أو المتبرع قد اختار له وصيا، في الشكل الذي تحدده المادة ١١٣ لاختيار الوصي من الأب".

(مادة ١١٩)

يجوز للأب أن يختار لصغيره أكثر من وصى. كما يجوز التعدد فى الأوصياء المعينين من المحكمة، إذ اقتضته مصلحة الصغير.

(مادة ١٢٠)

١- إذا تعدد الأوصياء، سواء أكانوا مختارين أو معينين، فإنه لا يجوز لأحدهم الانفراد، إلا إذا كان الأب أو المحكمة، على حسب الأحوال، قد حدد لكل منهم اختصاصه.

٢- ومع ذلك يكون لكل من الأوصياء المتعددين إجراء التصرفات اللازمة لحفظ مال الصغير، وتلك التي لا تحتمل التأخير، كما يكون له إجراء التصرفات التي فيها نفع ظاهر للصغير.

(مادة ١٢١)

إذا اختلف الأوصياء المتعددون، عند لزوم اجماعهم، تولت المحكمة، بناء على طلب أى منهم، أو طلب إدارة شئون القصر، أو أى ذى شأن آخر، حسم الأمر على نحو ما تراه محققا مصلحة الصغير.

(مادة ١٢٢)

يجوز للمحكمة بناء على طلب ادارة شئون القصر أو أى ذى مصلحة أن تقيم للصغير وصيا خاصا، تحدد سلطته، يتولى الولاية عليه في شأن معين، كلما اقتضت ذلك مصلحته. ويجوز لها ذلك على الأخص:

(أ) إذا تعارضت مصلحة الصغير مع مصلحة وليه الشرعى أو مصلحة زوجه أو مصلحة شخص يتولى الولاية على ماله.

(ب) إذا تعارضت مصلحة الصغير مع مصلحة الوصى أو زوجه أو أحد أصولهما أو فروعهما أو مع مصلحة شخص يتولى الولاية على ماله.

(مادة ١٢٣)

١- إذا كانت الوصاية على مال الصغير لغير ادارة شئون القصر، جاز أن ينصب الى جانب الوصى، ولو كان مختارا، مشرف يتولى الرقابة على تصرفاته.

٢- وإذا لم يختر الأب مشرفا لصغيره جاز للمحكمة تعيينه إن كان لذلك مقتض. ويعرض المشرف المختار من الأب على المحكمة لتثبيته.

٣- وإذا كان الصغير كويتيا، جاز للمحكمة أن تعهد بالاشراف لادارة شئون القصر.

٤- ويلزم أن تتوافر في المشرف الشروط المتطلبة في الوصى.

(مادة ١٢٤)

يتولى المشرف الرقابة على تصرفات الوصى. وعليه أن يرفع الى المحكمة كل أمر تقتضى مصلحة القاصر رفعه اليها.

(مادة ١٢٥)

على الوصى اجابة المشرف الى كل ما يطلبه من ايضاح عن تصرفاته في أموال الصغير، وتمكينه من الاطلاع على الأوراق والمستندات الخاصة بها.

(مادة ١٢٦)

١- إذا شغر مكان الوصى، وجب على المشرف رعاية مال الصغير الى أن تعين المحكمة له وصيا آخر.

٢- ويكون للمشرف في سبيل أداء واجب الرعاية على مال الصغير في فترة عدم وجود الوصى، أن يجرى، نيابة عن الصغير، التصرفات التي يكون في تأجيلها ضرر ظاهر له.

سلطة الولى الشرعى:

(مادة ١٢٧)

١- للولى أن يجرى عن صغيره التصرفات النافعة له نفعا محضا.

٢- وإذا كان التبرع للصغير مقترنا بتكليف، فإنه لا يسوغ للولى قبوله عنه بغير إذن المحكمة.

(مادة ١٢٨)

١- للولى أن يجرى عن صغيره التصرفات التى يقتضيها حفظ أمواله وادارتها واستثمارها.

٢- على أنه لا يجوز للولى تأجير مال الصغير لمدة تتجاوز بلوغه سن الرشد بأكثر من سنة، إلا بعد إذن المحكمة.

(مادة ١٢٩)

للولى أن يجرى في مال صغيره التصرفات بمقابل، مع مراعاة القيود المقررة في المواد التالية.

(مادة ١٣٠)

ليس للولى، بغير اذن المحكمة، أن يبيع عقار الصغير أو محله التجارى أو أن يؤجره لنفسه أو لزوجه أو لأقارب أحدهما الى الدرجة الثالثة.

(مادة ١٣١)

لا يجوز للولى، بغير اذن المحكمة، أن يتصرف في مال الصغير، إذا تجاوزت قيمته مائتي الف دينار.

(مادة ١٣٢)*

إذا كان المال قد آل إلى الصغير بطريق الوصية أو التبرع، واشترط الموصي أو

---

* معدلة بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢. والنص قبل التعديل «إذا كان المال قد آل إلى الصغير بطريق الميراث أو التبرع، واشترط المورث أو المتبرع، عدم تصرف الولي فيه، فانه لا يجوز لهذا الأخير إجراء التصرف الممنوع عليه، إلا عندما تقتضيه الضرورة، ويشرط إذن المحكمة».

المتبرع عدم تصرف الولي فيه، فإنه لا يجوز لهذا الأخير إجراء التصرف الممنوع عليه، إلا عندما تقتضيه الضرورة، وبشرط إذن المحكمة.

(مادة ١٣٣)

١- لا يجوز للولى التبرع بمال الصغير.

٢- ومع ذلك، إذا كان في مال الصغير سعة، فإنه يجوز للولى أن يتبرع بمال الصغير بما لا يبهظه، إذا كان ذلك لغرض عائلى أو إنسانى وبشرط إذن المحكمة.

(مادة ١٣٤)

لا يجوز للولى اقراض مال الصغير ولا اقتراضه.

(مادة ١٣٥)

لا يجوز للولى رهن مال الصغير، إلا لدين على هذا الصغير نفسه.

(مادة ١٣٦)

جميع القيود الواردة على سلطة الولى لا تسرى بالنسبة الى ما يكون قد آل منه الى الصغير من مال على سبيل التبرع، ولو كان ذلك بطريق غير مباشر.

سلطة الوصى:

(مادة ١٣٧)

١- يكون للوصى، ولو كان مختارا من الأب، الولاية على مال الصغير، فى نفس الحدود التى يرسمها القانون لادارة شئون القصر، باعتبار أن لها الوصاية أو القوامة على معدومى الأهلية وناقصيها.

٢- على أنه إذا كانت الوصاية لغير ادارة شئون القصر، وجب اذن المحكمة

لاجراء كل التصرفات التى لا يخول القانون لمدير هذه الادارة أن يتولاها وحده.

٢- وفي جميع الأحوال، لا يكون للوصى، في ولايته على مال الصغير، سلطة تتجاوز سلطة الولى، على نحو ما يحدده القانون.

الولاية على مال المحجور عليه:

(مادة ١٣٨)

١- تعين المحكمة، بناء على طلب ادارة شئون القصر أو أى ذى شأن آخر، لمن كان محجورا عليه لجنون أو عته أو غفلة أو سفه، قيما، تكون له الولاية على ماله، في حدود ما يقضى به القانون.

٢- فإذا كان المحجور عليه كويتيا، تبتت القوامة على ماله لادارة شئون القصر، وفقا لما يقضى به القانون، ما لم تعين له المحكمة قيما آخر.

(مادة ١٣٩)

تراعى المحكمة، في تنصيب القيم على المحجور عليه، أن تعين الأرشد فالأرشد من أولاده الذكور، ثم أباه، ثم جده لأبيه، ثم من ترى فيه مصلحة المحجور عليه.

(مادة ١٤٠)

يسرى على القيم كل ما يسرى على الوصى من أحكام، وعلى الأخص بالنسبة الى الشروط اللازمة فيه، وحدود سلطاته، وواجباته، وتعيين من يتولى الإشراف عليه، وسلطة المشرف.

الولاية على مال المفقود والغائب:

(مادة ١٤١)

١- إذا ثبت فقد الشخص، بأن لم تكن حياته معروفة من مماته، نصبت له

المحكمة قيما، تكون له الولاية على ماله، وذلك بناء على طلب ادارة شئون القصر، أو أى ذى شأن آخر.

٢- ويجوز كذلك للمحكمة أن تعين قيما لمن تكون معروفة حياته، ولكنه غاب لمدة تجاوزت السنة، وتعذر عليه، بسبب غيابه، أن يتولى رعاية أمواله بنفسه، أو أن يشرف على من يكون قد وكله فى ادارتها.

(مادة ١٤٢)

إذا كان الشخص، قبل فقده أو غيابه، قد نصب عنه وكيلا لادارة أمواله، عينته المحكمة قيما، ان توافرت فيه الشروط التى يتطلبها القانون في الوصى، وإلا راعت فى تعيين القيم ما يقضى به القانون فى شأن القيم على المحجور عليه، وعلى الأخص في صدد ثبوت القوامة لادارة شئون القصر بالنسبة الى الكويتيين.

(مادة ١٤٣)

يكون للقيم على المفقود أو الغائب سلطات الوصى وتسرى عليه أحكامه.

أحكام عامة فى الولاية على المال:

(مادة ١٤٤)

١- لمن يولى على مال الصغير أو المحجور عليه أو المفقود أو الغائب الحق في أجر مناسب عن ولايته تقدره المحكمة بما لا يبهظ المولى عليه، وذلك ما لم يكن الولى قد ارتضى أن تكون ولايته بغير مقابل.

٢- على أن الحق في الأجر عن الولاية مقصور على من يتولاها. فلا يجوز لدائنيه أن يطلبوه نيابة عنه. كما أنه لا ينتقل الى الورثة، ما لم يكن الولى، قبل موته، قد طلب ثبوته له قضاء.

(مادة ١٤٥)

إذا زالت، لأي سبب، الولاية أو الوصاية أو القوامة عمن يتولاها، وجب عليه تسليم أموال المولى عليه لذي الصفة في تسلمها، وذلك فور زوال ولايته، إلا ما يقتضيه التسليم من زمن. كما يجب عليه أن يقدم حسابا دقيقا عن ولايته، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من انتهائها.

(مادة ١٤٦)

الأب والجد والأم لا يسألون، في مباشرتهم الولاية أو الوصاية أو القوامة، إلا عن خطئهم الجسيم، ولو تقاضوا أجرا. أما غير هؤلاء، ممن يتولون الوصاية أو القوامة، فيسألون مسئولية الوكيل المأجور، ولو كانوا لا يتقاضون عن مهامهم أجرا.

- عيوب الرضاء:

الغلط:

(مادة ١٤٧)

١- إذا وقع المتعاقد في غلط دفعه الى ارتضاء العقد، بحيث أنه لولا وقوعه فيه لما صدر عنه الرضاء، فأنه يجوز له طلب ابطال العقد، إذا كان المتعاقد الآخر قد وقع معه في نفس الغلط بدون تأثير منه كان من الممكن تداركه، أو علم بوقوعه فيه، أو كان من السهل عليه أن يتبين عنه ذلك.

٢- على أنه، في التبرعات، يجوز طلب الإبطال، دون اعتبار لمشاركة المتعاقد الآخر في الغلط أو علمه بحصوله.

(مادة ١٤٨)

لا يحول دون أعمال أثر الغلط، أن ينصب على حكم القانون في أمر من أمور التعاقد.

(مادة ١٤٩)

لا يجوز لمن صدر رضاؤه عن غلط، أن يتمسك بغلطه على نحو يتعارض مع مقتضيات حسن النية. ويكون للطرف الآخر، على الأخص، أن يتمسك في مواجهته بأن يتم العقد على نحو يتمشى مع حقيقة ما اعتقده، بدون ضرر كبير يناله.

(مادة ١٥٠)

لا يؤثر فى صحة العقد مجرد أخطاء الحساب أو زلات القلم.

التدليس

(مادة ١٥١)

يجوز طلب إبطال العقد للتدليس لمن جاء رضاؤه نتيجة حيل وجهت إليه بقصد تغريره ودفعه بذلك إلى التعاقد، إذا أثبت أنه ما كان يرتضى العقد، على نحو ما ارتضاه عليه، لولا خديعته بتلك الحيل، وذلك مع مراعاة ما تقضى به المادتان ١٥٣ و١٥٤.

(مادة ١٥٢)

يعتبر بمثابة الحيل المكونة للتدليس الكذب في الادلاء بالمعلومات بوقائع التعاقد وملابساته، أو السكوت عن ذكرها، إذا كان ذلك اخلالا بواجب فى الصدق أو المصارحة يفرضه القانون أو الاتفاق أو طبيعة المعاملة أو الثقة الخاصة التى يكون من شأن ظروف الحال أن تجعل للمدلس عليه الحق في أن يضعها فيمن غرر به.

(مادة ١٥٣)

١- يلزم، لابطال العقد على أساس التدليس، أن تكون الحيل قد صدرت

من المتعاقد الآخر، أو من نائبه، أو من أحد أتباعه، أو ممن وسطه في إبرام العقد، أو ممن يبرم العقد لمصلحته.

٢- فإن صدرت الحيل من الغير، فليس لمن انخدع بها أن يتمسك بالابطال، إلا إذا كان المتعاقد الآخر، عند إبرام العقد، يعلم بتلك الحيل، أو كان في استطاعته أن يعلم بها.

(مادة ١٥٤)

استثناء مما تقضى به المادة السابقة، يجوز، فى عقود التبرع، طلب إبطال العقد، إذا جاء الرضاء نتيجة التدليس، دون اعتبار لمن صدرت الحيل منه.

(مادة ١٥٥)

إذا لجأ كل من المتعاقدين الى التدليس على الآخر، وجره بذلك إلى التعاقد، امتنع على أى منهما التمسك بإبطال العقد.

الاكراه:

(مادة ١٥٦)

١- يجوز طلب إبطال العقد على أساس الاكراه لمن ارتضى العقد تحت سلطان رهبة قائمة في نفسه، وبعثت بدون وجه حق، إذا كانت هذه الرهبة قد دفعته إلى التعاقد، بحيث أنه لولاها ما كان يجريه، على نحو ما ارتضاه عليه.

٢- وتعتبر الرهبة قائمة في نفس المتعاقد، إذا وجهت إليه وسائل اكراه جعلته يستشعر الخوف من أذى جسيم يتهدده أو يتصور أنه يتهدده هو أو أحدا من الغير، فى النفس أو الجسم أو العرض أو الشرف أو المال.

٣- ويراعى في تقدير قيام الرهبة في نفس المتعاقد حالته من الذكورة أو

الأنوثة وسنه وعلمه أو جهله وصحته أو مرضه، وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في مدى ما يترتب من خوف في نفسه.

(مادة ١٥٧)

١- يلزم، لأعمال الاكراه أن تكون الرهبة التى دفعت المتعاقد إلى ارتضاء العقد، قد بعثت في نفسه بفعل المتعاقد الآخر أو بفعل نائبه أو أحد أتباعه أو بفعل من كلفه بالوساطة أو بفعل من يبرم العقد لمصلحته.

٢- فإذا صدر الإكراه من شخص من الغير، فإنه لا يكون للمتعاقد المكره طلب الإبطال على أساسه. إلا إذا كان المتعاقد الآخر عند إبرام العقد، يعلم بحصوله، أو كان من المفروض حتما أنه يعلم به. وذلك كله مع مراعاة ما تقضى به المادة التالية.

(مادة ١٥٨)

يجوز، في التبرعات، طلب الإبطال، اذا كان الرضاء بها قد جاء نتيجة الاكراه، دون اعتبار لمن صدر الاكراه عنه.

الاستغلال:

(مادة ١٥٩)

إذا استغل شخص في آخر حاجة ملجئة، أو طيشا بينا، أو ضعفا ظاهرا، أو هوى جامحا، أو استغل فيه سطوته الأدبية عليه، وجعله بذلك يبرم، لصالحه أو لصالح غيره، عقدا ينطوى، عند إبرامه على عدم تناسب باهظ بين ما يلتزم بأدائه بمقتضاه وما يجره عليه من نفع مادى أو أدبى، بحيث يكون إبرامه، تنكرا ظاهرا لشرف التعامل ومقتضيات حسن النية، كان للقاضي، بناء على طلب ضحية الاستغلال ووفقا للعدالة ومراعاة لظروف الحال، أن ينقص من التزاماته أو أن يزيد فى التزامات الطرف الآخر، أو أن يبطل العقد.

(مادة ١٦٠)

في عقود التبرع التى تجىء وليدة الاستغلال، يكون للقاضى، بناء على طلب المتبرع، أن يبطل العقد أو أن ينقص قدر المال المتبرع به وفقا لظروف الحال، وبمراعاة مقتضيات العدالة والاعتبارات الإنسانية.

(مادة ١٦١)

١- تسقط دعوى الاستغلال بمضى سنة من وقت إبرام العقد.

٢- على أنه إذا جاء العقد نتيجة استغلال الهوى الجامح أو السطوة الأدبية، فإن سريان مدة السنة لا يبدأ، إلا من تاريخ زوال تأثير الهوى أو السطوة، على أن تسقط الدعوى على أية حالة بفوات خمس عشرة سنة من إبرام العقد.

الغبن:

(مادة ١٦٢)

الغبن الذى لا يكون نتيجة غلط أو تدليس أو اكراه أو استغلال لا يكون له تأثير على العقد، إلا في الأحوال الخاصة التى يصرح بها القانون، ومع مراعاة ما تقضى به المواد التالية.

(مادة ١٦٣)

١- إذا نتج عن العقد غبن فاحش للدولة أو لغيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة، أو لأحد من عديمى الأهلية أو ناقصيها، أو لجهة الوقف، جاز للمغبون أن يطلب تعديل التزام الطرف الآخر، أو التزامه هو، بما يرفع عنه الفحش في الغبن.

٢- ويعتبر الغبن فاحشا إذا زاد، عند ابرام العقد، على الخمس.

٣- ولا يحول دون الطعن بالغبن أن يكون العقد قد أجرى عن المغبون ممن ينوب عنه وفقا للقانون، أو أذنت به المحكمة.

(مادة ١٦٤)

يجوز للمتعاقد مع المغبون أن يتوقى تعديل أثر العقد، بطلب الفسخ، وذلك ما لم يكن المغبون هو الدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة.

(مادة ١٦٥)

لا يجوز الطعن بالغبن فى عقد تم بطريق المزايدة أو المناقصة، إذا كان ذلك قد حصل وفق ما يقضى به القانون.

(مادة ١٦٦)

تسقط دعوى الغبن، إذا لم ترفع خلال سنة، تبدأ بالنسبة إلى الدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة ولجهة الوقف من وقت إبرام العقد، وبالنسبة لعديمى الأهلية وناقصيها من تاريخ إكتمال الأهلية أو الموت. وعلى أية حال تسقط الدعوى بمضى خمس عشرة سنة من وقت إبرام العقد.

٢- المحل:

(مادة ١٦٧)

يلزم أن يكون محل الالتزام، الذى من شأن العقد أن ينشئه، ممكنا فى ذاته، وإلا وقع العقد باطلا.

(مادة ١٦٨)

يجوز أن يرد العقد في شأن شىء مستقبل، ما لم يكن وجود هذا الشىء رهينا بمحض الصدفة، وذلك مع مراعاة ما تقضى به المادة التالية.

(مادة ١٦٩)

التعامل في تركة إنسان لا زال على قيد الحياة باطل، ولو تم منه أو برضاه، إلا فى الأحوال الخاصة التى يجيزها القانون.

(مادة ١٧٠)

يجوز أن يتعلق العقد بمال الغير أو بفعله، من غير أن يترتب عليه أى التزام على هذا الغير بدون رضاه.

(مادة ١٧١)

١- يلزم أن يكون محل الالتزام معينا تعيينا نافيا للجهالة الفاحشة، وإلا وقع العقد باطلا.

٢- وإذا تعلق الالتزام بشيء، وجب أن يكون هذا الشىء محددا بذاته، أو بنوعه ومقداره ودرجة جودته، على أن عدم تحديد درجة الجودة لا يؤدى الى بطلان العقد، ويلتزم المدين حينئذ بأن يقدم شيئا من صنف متوسط.

(مادة ١٧٢)

إذا كان محل الالتزام مخالفا للقانون أو للنظام العام أو لحسن الآداب، وقع العقد باطلا.

(مادة ١٧٣)

إذا كان محل الالتزام دفع مبلغ من النقود، التزم المدين بقدر عددها المحدد فى العقد، دون أن يكون للتغيير في قيمتها أثر، ولو اتفق على خلاف ذلك.

(مادة ١٧٤)

١- فى الالتزامات بدفع مبلغ من النقود، يكون الوفاء بالعملة الكويتية.

٢- ومع ذلك إذا اتفق على الوفاء بعملة أجنبية وجب الوفاء بها.

(مادة ١٧٥)

١- يجوز أن يتضمن العقد أى شرط يرتضيه المتعاقدان، إذا لم يكن ممنوعا

قانونا أو مخالفا للنظام العام أو حسن الآداب.

٢- فإذا كان الشرط الذى تضمنه العقد غير مشروع، بطل الشرط وصح العقد، ما لم يثبت أحد المتعاقدين أنه لم يكن ليرتضى العقد بغيره، فيبطل العقد.

٣- السبب:

(مادة ١٧٦)

١- يبطل العقد، إذا التزم المتعاقد دون سبب، أو لسبب غير مشروع.

٢- ويعتد، فى السبب، بالباعث المستحث الذى يدفع المتعاقد إلى التعاقد، إذا كان المتعاقد الآخر يعلمه، أو كان ينبغى عليه أن يعلمه.

(مادة ١٧٧)

يفترض أن للالتزام سببا مشروعا، ولو لم يذكر في العقد، وذلك إلى أن يقوم الدليل على خلافه.

(مادة ١٧٨)

١- يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقى، ما لم يقم الدليل على غير ذلك.

٢- وإذا ثبتت صورية السبب، كان على من يدعى أن للالتزام سببا آخر مشروعا أن يقيم الدليل على صحة ما يدعيه.

(ثانيا): البطلان:

١- العقد القابل للإبطال:

(مادة ١٧٩)

العقد القابل للإبطال ينتج آثاره، ما لم يقض بإبطاله وإذا قضى بإبطاله، اعتبر كأن لم يكن أصلا.

(مادة ١٨٠)

١- لا يجوز للمحكمة أن تقضى بإبطال العقد القابل للإبطال، إلا بناء على طلب من يقرر القانون الإبطال لمصلحته.

٢- وإذا قام سبب الابطال، وتمسك به من تقرر لمصلحته، تعين على المحكمة القضاء به، وذلك ما لم ينص القانون على خلافه.

(مادة ١٨١)

إجازة العقد القابل للإبطال ممن له الحق في طلب ابطاله، صريحة كانت أم ضمنية، تطهره من العيب الذي انصبت عليه، وتزيل حق طلب الإبطال بسببه.

(مادة ١٨٢)

١- يجوز لكل ذى مصلحة أن يعذر من له حق إبطال العقد بوجوب ابداء رغبته في اجازته أو ابطاله، خلال مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر، تبدأ من تاريخ الاعذار، من غير أن يترتب على ذلك أى أثر بالنسبة إلى المدة المقررة لسقوط الحق فى الابطال.

٢- ولا يعتد باعذار من له حق طلب الابطال بسبب الغلط أو التدليس أو الاكراه، إلا إذا كان قد وجه بعد انكشاف الغلط أو التدليس أو زوال الأكراه. كما أنه لا يعتد باعذار ناقص الأهلية، إلا إذا كان قد وجه إليه بعد اكتمال أهليته.

٣- فإذا انقضى ميعاد الأعذار من غير اختيار، اعتبر ذلك إجازة للعقد.

(مادة ١٨٣)

١- يسقط الحق فى إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال ثلاث سنوات من وقت زوال سببه، وذلك ما لم يقض القانون بخلافه.

٢- ويبدأ سريان مدة سقوط حق الابطال، في حالة نقص الأهلية من يوم اكتمالها، وفى حالة الغلط أو التدليس، من يوم انكشافه، وفى حالة الاكراه من يوم زواله.

٣- وفى جميع الأحوال، يسقط الحق في إبطال العقد بمرور خمس عشرة سنة من تاريخ ابرامه.

٢- العقد الباطل:

(مادة ١٨٤)

العقد الباطل لا ينتج أى أثر، ويجوز لكل ذى مصلحة أن يتمسك ببطلانه، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها.

(مادة ١٨٥)

العقد الباطل لا يتصحح بالاجازة.

(مادة ١٨٦)

١- العقد الباطل لا يتصحح بمرور الزمان.

٢- إلا أن دعوى البطلان تسقط بمرور خمس عشرة سنة من تاريخ العقد.

٣- اثر البطلان:

(مادة ١٨٧)

١- إذا بطل العقد أو أبطل، يعاد المتعاقدان إلى الحالة التى كانا عليها عند العقد، ما لم ينص القانون على خلافه، ومع عدم الإخلال بما تقضى به المادتان التاليتان.

٢- فإذا استحال على أحد المتعاقدين أن يعيد الآخر إلى الحالة التى كان عليها عند العقد، فإنه يجوز الحكم عليه بأداء معادل.

(مادة ١٨٨)

لا يلزم عديم الأهلية أو ناقصها، فى حالة بطلان العقد أو إبطاله، الا فى حدود ما يكون قد عاد عليه، بسبب تنفيذه، من نفع معتبر قانونا.

(مادة ١٨٩)

١- لا يحتج بإبطال العقد فى مواجهة الخلف الخاص للمتعاقد الآخر، إذا كان هذا الخلف قد تلقى حقه معاوضة وبحسن نية.

٢- ويعتبر الخلف الخاص حسن النية، إذا كان، عند التصرف له، لا يعلم سبب إبطال عقد سلفه، ولم يكن في مقدوره أن يعلم به، لو أنه بذل من الحرص ما تستوجبه ظروف الحال من الشخص العادى.

(مادة ١٩٠)

١- اذا لحق البطلان أو الابطال شقا من العقد، اقتصر عليه وحده، دون باقي العقد.

٢- على أنه إذا أثبت أحد المتعاقدين أنه ما كان يبرم العقد بغير الشق الباطل أو المبطل، بطل العقد كله.

(مادة ١٩١)

١- إذا بطل العقد أو أبطل، وأمكن أن تستخلص منه الأركان اللازمة لعقد آخر غيره، قام هذا العقد الآخر.

٢- ويعتبر الرضاء بالعقد الذي يصير التحول إليه متوافرا إذا تبين أن المتعاقدين كانا يريدانه، لو علما ببطلان العقد الذى قصدا فى الأصل ابرامه.

(مادة ١٩٢)

١- إذا بطل العقد أو ابطل، بسبب خطأ أحد المتعاقدين، كان للمتعاقد

الآخر أو للغير أن يطالبه بالتعويض عما يرتبه له البطلان من ضرر.

٢- على أنه لا محل للتعويض، إذا كان من أصابه الضرر نتيجة البطلان قد أسهم فيما أدى إلى وقوعه، أو كان يعلم بسببه، أو ينبغى عليه أن يعلم به.

الفرع الثانى - آثار العقد

(أولا) تفسير العقد وتحديد مضمونه:

١- تفسير العقد:

(مادة ١٩٣)

١- إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

٢- فإذا كان هناك محل لتفسير العقد، فإنه يجب تقصى النية المشتركة للمتعاقدين من مجموع وقائعه وظروف إبرامه، دون الوقوف عند مجرد معاني ألفاظه أو عباراته، ومع الاستهداء بطبيعة التعامل والعادات الجارية وما ينبغي أن يتوافر بين المتعاقدين من حسن النية وشرف التعامل.

(مادة ١٩٤)

١- إذا تعذر إزالة ما يكتنف أحد شروط العقد من غموض، وبقى شك في حقيقة قصد المتعاقدين منه، فسر الشك لمصلحة المتعاقد الذي يكون من شأن اعمال الشرط أن يضره.

٢- وعلى وجه الخصوص، يفسر الشك لمصلحة المدين، إذا كان من شأن اعمال الشرط أن يحمله بالالتزام، أو يجعل عبأه عليه أكثر ثقلا.

٣- وكل ما سبق دون إخلال بما تقضى به المادة ٨٢.

٢- مضمون العقد:

(مادة ١٩٥)

لا يقتصر العقد على ما يرد فيه من شروط أو يسري عليه من أحكام القانون، وانما يتضمن كذلك ما يعتبر من مستلزماته، وفقا لما تجرى عليه العادة وما تمليه العدالة، ومع مراعاة طبيعة التعامل وما يقتضيه حسن النية وشرف التعامل.

(ثانيا) القوة الملزمة للعقد:

(مادة ١٩٦)

العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز لأحدهما أن يستقل بنقضه أو تعديل احكامه، إلا فى حدود ما يسمح به الاتفاق أو يقض القانون بغيره.

(مادة ١٩٧)

يجب تنفيذ العقد طبقا لما يتضمنه من أحكام، وبطريقة تتفق مع ما يقتضيه حسن النية وشرف التعامل.

(مادة ١٩٨)

إذا طرأت، بعد العقد وقبل تمام تنفيذه، ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها عند إبرامه، وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام الناشىء عنه، وإن لم يصبح مستحيلا، صار مرهقا للمدين، بحيث يهدده بخسارة فادحة، جاز للقاضى بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين، أن يرد الالتزام المرهق الى الحد المعقول بأن يضيق من مداه أو يزيد في مقابله. ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.

(مادة ١٩٩)

إذا أبرم عقد صورى، كانت العبرة بالحقيقة، فيما بين المتعاقدين

والخلف العام لكل منهما، وسرى بينهم العقد المستتر، إذا توافرت له أركانه، دون العقد الظاهر.

(مادة ٢٠٠)

١- اذا أبرم عقد صورى، كان لدائنى كل من المتعاقدين وللخلف الخاص لأى منهما أن يثبتوا الصورية بجميع الوسائل ويتمسكوا بالعقد المستتر، كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد الصورى إذا كانوا لا يعلمون بالصورية.

٢- وإذا تعارضت مصالح ذوى الشأن، بأن تمسك البعض بالعقد الصوري، وتمسك الآخرون بالعقد المستتر، كانت الأفضلية للأولين.

(ثالثا) نسبية آثار العقد:

(مادة ٢٠١)

١- تنصرف آثار العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، دون إخلال بأحكام الميراث.

٢- على أن آثار العقد لا تنصرف إلى الخلف العام لأحد المتعاقدين أو لكليهما، إذا اقتضى ذلك العقد أو طبيعة التعامل أو نص فى القانون.

(مادة ٢٠٢)

١- إذا أنشأ العقد حقوقا شخصية متصلة بمال معين على نحو يجعلها من توابعه، أو أنشأ التزامات متصلة به على نحو يجعلها من محدداته، ثم انتقل المال الى خلف خاص، فأن تلك الحقوق والالتزامات تنتقل معه.

٢- على أن الالتزامات المتصلة بالمال لا تنتقل معه الى الخلف الخاص، إلا إذا كان، عند ابرام التصرف، يعلم بها أو فى مقدوره أن يعلم بها، وذلك ما لم يقض القانون بخلافه.

(مادة ٢٠٣)

العقود لا تنفع ولا تضر غير المتعاقدين وخلفائهما، وإن كانت تؤثر فى

الضمان العام المقرر لدائنيهما، وذلك كله ما لم يقضى به القانون.

١- التعهد عن الغير:

(مادة ٢٠٤)

١- إذا تعهد شخص لآخر بأن يجعل أحدا من الغير يلتزم نحوه بأمر معين، التزم هو بتعهده دون ذلك الغير.

٢- فإذا رفض الغير تحمل الالتزام المتعهد به، كان المتعهد مخلا بتعهده، والتزم بتعويض المتعهد له عما يناله من ضرر بسبب اخلاله، ما لم يعرض هو أن يقوم بنفسه بالأمر المتعهد به، وكان ذلك فى مقدوره من غير ضرر ينال المتعهد له.

٣- فان ارتضى الغير الالتزام، تحمل به، وبرئت ذمة المتعهد. ويكون تحمله به من وقت رضائه، ما لم يتبين أنه قصد أن يستند أثر هذا الرضاء إلى وقت صدور التعهد.

٢- الاشتراط لمصلحة الغير:

(مادة ٢٠٥)

١- يحوز للشخص، في تعاقده عن نفسه، أن يشترط على المتعاقد معه التزامات معينة يتعهد بأدائها للغير، إذا كان للمشترط في تنفيذ هذه الالتزامات، مصلحة مادية أو أدبية.

٢- ويجوز في الاشتراط لمصلحة الغير، أن يكون المستفيد شخصا مستقبلا، كما يجوز أن يكون شخصا غير معين بذاته عند الاشتراط، إذا كان من الممكن تعيينه، وقت الوفاء بالالتزام المشترط.

(مادة ٢٠٦)

١- يترتب على الاشتراط لمصلحة الغير أن يثبت للمستفيد، فى ذمة

المتعهد، حق شخصى له، يكون له أن يستأديه منه مباشرة، وذلك ما لم يتفق على خلافه، ومع مراعاة ما تقضي به المادة التالية.

٢- ويجوز للمشترط أن يطالب المتعهد بأداء الحق المشترط للمستفيد، ما لم يتبين من العقد أن ذلك مقصور على المستفيد دونه.

(مادة ٢٠٧)

يجوز للمتعهد أن يتمسك، فى مواجهة المستفيد، بكل الدفوع التى تنشأ له من عقد الاشتراط، والتي كان يمكنه أن يتمسك بها في مواجهة المشترط.

(مادة ٢٠٨)

١- يجوز للمشترط، دون ورثته أو دائنيه، أن ينقض المشارطة، قبل أن يعلن المستفيد للمشترط أو للمتعهد رغبته في الافادة منها، ما لم يتعارض ذلك مع مقتضيات العقد.

٢- ولا يترتب على نقض المشارطة براءة ذمة المتعهد الذى يبقى ملتزما قبل المشترط، ما لم يتفق على غير ذلك، أو كانت طبيعة الالتزام تقتضيه.

٣- وللمشترط، عند نقض المشارطة، أن يحل مستفيدا آخر محل المستفيد الأصلي، أو أن يستأثر بالمنفعة لخاصة نفسه.

الفرع الثالث - انحلال العقد

(أولا) فسخ العقد:

(مادة ٢٠٩)

١- في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه عند حلول أجله، وبعد اعذاره، جاز للمتعاقد الآخر، إن لم يفضل التمسك بالعقد، أن يطلب من القاضي فسخه، مع التعويض إن كان له مقتض، وذلك ما لم يكن طالب الفسخ مقصرا بدوره في الوفاء بالتزاماته.

٢- ويجوز للقاضي، عند طلب الفسخ، أن ينظر المدين إلى أجل يحدده، إذا اقتضته الظروف، كما أن له أن يرفض الفسخ، إذا كان ما لم يوف به المدين قليلا بالنسبة الى التزاماته فى جملتها.

(مادة ٢١٠)

١- لا يعمل بشرط اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حكم المحكمة، أو بالشرط القاضي بتقييد سلطة المحكمة ازاء فسخ العقد، ما لم يتضح أن ارادة المتعاقدين كليهما قد انصرفت اليه صراحة، وعلى بينة من حقيقة أثره.

٢- والشرط القاضي بفسخ العقد من تلقاء نفسه، عند عدم الوفاء بالالتزام، لا يعفى في غير المواد التجارية من الاعذار، ولو اتفق على الاعفاء منه.

(مادة ٢١١)

١- إذا فسخ العقد، اعتبر كأن لم يكن، وأعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليهما عند ابرامه وذلك مع مراعاة ما تقضى به المادتان التاليتان.

٢- فإذا استحال على أحد المتعاقدين أن يعيد المتعاقد الآخر إلى الحالة التي كان عليها عند العقد، جاز الحكم عليه بأداء معادل.

(مادة ٢١٢)

فى العقود المستمرة، لا يكون للفسخ أثر الا من وقت تحققه.

(مادة ٢١٣)

١- لا يحتج بفسخ العقد في مواجهة الخلف الخاص لأى من المتعاقدين إذا كان هذا الخلف قد تلقى حقه معاوضة وبحسن نية.

٢- ويعتبر الخلف الخاص حسن النية، إذا كان عند التصرف له، لا يعلم

السبب الذي أفضى إلى الفسخ، ولم يكن في مقدوره أن يعلم به، لو أنه بذل من الحرص ما تستوجبه الظروف من الشخص العادي.

(ثانيا) انفساخ العقد:

(مادة ٢١٤)

١- في العقود الملزمة لجانب واحد، إذا أصبح تنفيذ الالتزام مستحيلا لسبب أجنبى لا يد للمدين فيه، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢- فان كانت الاستحالة جزئية، جاز للدائن أن يتمسك بالعقد فيما بقى من الالتزام ممكن التنفيذ.

(مادة ٢١٥)

١- في العقود الملزمة للجانبين، إذا أصبح تنفيذ التزام أحد الطرفين مستحيلا لسبب أجنبى لا يد له فيه، انقضى هذا الالتزام، وانقضت معه الالتزامات المقابلة على الطرف الآخر وانفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢- فإن كانت الاستحالة جزئية، كان للدائن، بحسب الأحوال، أن يتمسك بالعقد فيما بقى ممكن التنفيذ، أو أن يطلب فسخ العقد.

(مادة ٢١٦)

إذا انفسخ العقد، اعتبر كأن لم يكن، ولزم ارجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها عند ابرامه، وذلك فى نفس الحدود المقررة بمقتضى المواد ٢١١ و٢١٢ و٢١٣ فى شأن الفسخ.

(ثالثا) الاقالة:

(مادة ٢١٧)

١- للمتعاقدين أن يتقايلا العقد برضائهما بعد انعقاده، ما بقى المعقود عليه قائما وموجودا في يد أحدهما.

٢- فإذا هلك أو تلف أو حصل التصرف للغير في بعض المعقود عليه، جازت الاقالة في الباقى منه بقدر حصته من العوض.

(مادة ٢١٨)

تعتبر الاقالة، من حيث أثرها، بمثابة الفسخ فى حق المتعاقدين وبمثابة عقد جديد في حق الغير.

(رابعا) الدفع بعدم التنفيذ:

(مادة ٢١٩)

في العقود الملزمة للجانبين، إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الاداء، جاز لكل من المتعاقدين أن يمتنع عن الوفاء بالتزامه، إذا لم يقم المتعاقد الآخر بالوفاء بما التزم به، وذلك ما لم يتفق على خلافه أو يقض العرف بغيره.

الفصل الثاني
الارادة المنفردة

(مادة ٢٢٠)

١- التصرف القانوني الصادر بالارادة المنفردة لا ينشىء التزاما ولا يعدل في التزام قائم ولا ينهيه، الا فى الأحوال الخاصة التى ينص عليها القانون.

٢- فإن قضى القانون بنشوء الالتزام أو بتعديله أو بانقضائه بمقتضى التصرف الصادر بالارادة المنفردة، سرى على هذا التصرف ما يسرى على العقد بوجه عام من أحكام القانون، إلا ما كان منها متعارضا مع قيام التصرف على الارادة الواحدة. وعلى الأخص ما تعلق بتوافق ارادتى طرفى العقد.

الوعد بجائزة للجمهور:

(مادة ٢٢١)

من وجه للجمهور وعدا بجائزة يعطيها عن عمل معين، التزم باعطاء الجائزة لمن قام بهذا العمل، وفقا للشروط المعلنة ولو كان قد أداه قبل الوعد، أو دون نظر إليه، أو دون العلم به.

(مادة ٢٢٢)

١- إذا حدد الواعد أجلا للوعد بالجائزة، امتنع عليه الرجوع عن الوعد خلاله، وسقط الوعد بفواته.

٢- فإذا لم يعين الواعد أجلا لوعده، كان له أن يرجع عنه باعلان يوجه للجمهور على الوجه الذى تم به توجيه الوعد، أو على أى وجه اعلامى مشابه.

(مادة ٢٢٣)

١- لا يكون للرجوع عن الوعد بالجائزة أثر إلا من تاريخ اعلانه للجمهور، ولا يؤثر فى الحق فى المكافأة لمن يكون قد أنجز العمل بحسن نية قبل ذلك.

٢- فإذا لم ينجز أحد العمل، كان لمن بدأ العمل بحسن نية قبل اعلان الرجوع عن الوعد دون أن يتمه، مطالبة الواعد، في حدود الجائزة، بقيمة ما أنفقه وما بذله من جهد، إذا أثبت أنه كان يتم العمل في وقت مناسب.

(مادة ٢٢٤)

يلتزم الواعد بالبت فى استحقاق الجائزة خلال ستة أشهر من تاريخ انتهاء الأجل المحدد فى الاعلان، ما لم يتضمن الاعلان ميعادا أطول.

(مادة ٢٢٥)

لا يترتب على الوعد بالجائزة ولا على اعطائها لمستحقها ثبوت حق للواعد في ثمرة العمل، ما لم تتضمن شروط الوعد ما يخالف ذلك.

(مادة ٢٢٦)

تسقط دعوى المطالبة بالجائزة أو بغيرها من الحقوق المترتبة على الوعد بها بمرور ستة أشهر من انتهاء أجل البت فى استحقاق الجائزة أو من تاريخ اعلان الرجوع في الوعد على حسب الأحوال.

الفصل الثالث
الفعل الضار
الفرع الأول - المسئولية عن العمل غير المشروع

(أولا) حالات المسئولية عن العمل غير المشروع:

١- المسئولية عن الأعمال الشخصية:

(مادة ٢٢٧)

١- كل من أحدث بفعله الخاطئ ضررا بغيره يلتزم بتعويضه، سواء أكان في احداثه الضرر مباشرا أو متسببا.

٢- ويلتزم الشخص بتعويض الضرر الناشىء عن فعله الخاطىء ولو كان غير مميز.

(مادة ٢٢٨)

١- إذا تعدد الأشخاص الذين حدث الضرر بخطئهم، التزم كل منهم، فى مواجهة المضرور، بتعويض كل الضرر.

٢- ويتوزع غرم المسئولية فيما بين المسئولين المتعددين بقدر دور خطأ كل منهم في احداث الضرر. فان تعذر تحديد هذا الدور، وزع عليهم غرم المسئولية بالتساوى.

(مادة ٢٢٩)

إذا كان الخطأ الذى رتب الضرر قد وقع من مرتكبه نتيجة تحريض أو مساعدة، اعتبر الضرر ناجما عن خطأ كل من الفاعل الأصلي والشركاء، وانشغلت مسئوليتهم عن تعويضه.

(مادة ٢٣٠)

١- يتحدد الضرر الذى يلتزم المسئول عن العمل غير المشروع بالتعويض عنه بالخسارة التى وقعت والكسب الذى فات، طالما كان ذلك نتيجة طبيعية للعمل غير المشروع.

٢- وتعتبر الخسارة الواقعة أو الكسب الفائت نتيجة طبيعية للعمل غير المشروع، إذا لم يكن في المقدور تفاديها ببذل الجهد المعقول الذى تقتضيه ظروف الحال من الشخص العادى.

(مادة ٢٣١)

١- يتناول التعويض عن العمل غير المشروع الضرر، ولو كان أدبيا.

٢- ويشمل الضرر الأدبى على الأخص ما يلحق الشخص من أذى حسى أو نفسى، نتيجة المساس بحياته أو بجسمه أو بحريته أو بعرضه أو بشرفه أو بسمعته أو بمركزه الاجتماعي أو الأدبي أو باعتباره المالي. كما يشمل الضرر الأدبى كذلك ما يستشعره الشخص من الحزن والأسى وما يفتقده من عاطفة الحب والحنان نتيجة موت عزيز عليه.

٣- ومع ذلك لا يجوز الحكم بالتعويض عن الضرر الأدبى الناشىء عن الوفاة إلا للأزواج والأقارب الى الدرجة الثانية.

(مادة ٢٣٢)

لا ينتقل الحق في التعويض عن الضرر الأدبى إلا إذا كانت قيمته محددة بمقتضى القانون أو الاتفاق، أو كان الدائن قد طالب به أمام القضاء.

(مادة ٢٣٣)

إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب أجنبي عنه لا يد له فيه، كقوة قاهرة أو حادث فجائي أو فعل المضرور أو فعل الغير، كان غير ملزم بالتعويض، وذلك ما لم يوجد نص يقضى بخلافه.

(مادة ٢٣٤)

١- اذا أسهم خطأ الشخص مع خطأ المضرور فى احداث الضرر، فانه لا يكون ملتزما بالتعويض إلا بقدر يتناسب مع ما كان لخطئه من أثر فى وقوع الضرر بالنسبة إلى خطأ المضرور نفسه.

٢- ومع ذلك لا يكون لاشتراك خطأ المضرور مع خطأ المسئول أثر فى مقدار الدية.

(مادة ٢٣٥)

من أحدث ضررا، وهو في حالة دفاع شرعي عن نفسه أو عرضه أو ماله أو عن نفس الغير أو عرضه أو ماله، كان غير مسئول عن تعويضه، طالما أنه لم يجاوز القدر الضروري لدفع الأذى. فان تجاوز هذا القدر، التزم بتعويض تراعى فيه مقتضيات العدالة.

(مادة ٢٣٦)

من أضطر، في سبيل اتقاء خطر جسيم محدق كان يتهدده هو أو غيره فى النفس أو فى العرض أو فى المال، ومن غير أن تكون له يد فى قيامه، إلى الحاق ضرر بمال شخص آخر أهون مما عمد الى اتقائه، فان لا يكون مسئولا عن تعويض هذا الضرر، إلا إذا تعذر استيفاؤه على أساس الاثراء دون سبب على

حساب الغير. وحينئذ لا يكون محدث الضرر ملتزما إلا بتعويض مناسب يقدره القاضى بمراعاة ظروف الحال ومقتضيات العدالة.

(مادة ٢٣٧)

لا يكون الموظف العام مسئولا عن عمله الذى أضر بالغير، إذا أداه تنفيذا لأمر القانون أو لأمر صدر إليه من رئيسه، متى كانت اطاعة هذا الأمر واجبة عليه، أو كان يعتقد لمبررات مقبولة أنها واجبة، وأثبت أنه كانت لديه أسباب معقولة جعلته يعتقد مشروعية العمل الذى أتاه، وأنه راعى في عمله جانب الحيطة والحذر.

٢- المسئولية عن عمل الغير:

(مادة ٢٣٨)

١- كل من يجب عليه قانونا أو اتفاقا رقابة شخص فى حاجة الى الرقابة بسبب قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية. يكون ملزما، فى مواجهة المضرور، بتعويض الضرر الذي يحدثه له ذلك الشخص بعمله غير المشروع، وذلك ما لم يثبت أنه قام بواجب الرقابة على نحو ما ينبغى، أو أن الضرر كان لا بد واقعا ولو قام بهذا الواجب.

٢- ويعتبر القاصر في حاجة الى الرقابة إذا لم يبلغ خمس عشرة سنة، أو بلغها وكان فى كنف القائم على تربيته.

٣- وتنتقل الرقابة على القاصر الى معلمه في المدرسة أو المشرف في الحرفة، ما بقى القاصر تحت اشراف المعلم أو المشرف.

٤- وتنتقل الرقابة على الزوجة القاصر الى زوجها أو إلى من يتولى الرقابة على الزوج.

(مادة ٢٣٩)

١- تحل مسئولية الدولة محل مسئولية المعلم. فإن كان المعلم يعمل في

مدرسة أو معهد خاص، حلت مسئولية صاحب المدرسة أو المعهد محل مسئوليته.

٢- ولا يجوز للدولة أو لصاحب المدرسة أو المعهد الرجوع على المعلم بما يدفعه للمضرور، حتى ولو تعذر استيفاؤه من مال التلميذ نفسه، وذلك ما لم يثبت الخطأ على المعلم.

(مادة ٢٤٠)

١- يكون المتبوع مسئولا، فى مواجهة المضرور، عن الضرر الذي يحدثه تابعه بعمله غير المشروع، متى كان واقعا منه، في أداء وظيفته أو بسببها.

٢- وتقوم رابطة التبعية، ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه، متى كان من شأن المهمة المكلف بها التابع أن تثبت للمتبوع سلطة فعلية فى رقابته وتوجيهه.

(مادة ٢٤١)

للمسئول عن عمل الغير، أن يرجع عليه بكل ما يدفعه للمضرور تعويضا عن عمله غير المشروع.

(مادة ٢٤٢)

كل من يشغل مكانا للسكنى أو لغيرها من الأغراض يكون مسئولا، فى مواجهة المضرور، عن تعويض ما يحدث له من ضرر مما يلقى أو يسقط منه من أشياء، ما لم يثبت أن الضرر قد حدث بسبب أجنبى عنه لا يد له فيه، وذلك دون اخلال بحقه فى الرجوع بما يدفعه على من يكون الشىء قد القى أو سقط بخطئه.

٣- المسئولية عن الضرر الناجم عن الأشياء:

(مادة ٢٤٣)

١- كل من يتولى حراسة شيء مما يتطلب عناية خاصة لمنع وقوع الضرر منه يلتزم بتعويض الضرر الذى يحدثه هذا الشيء، ما لم يثبت أن هذا الضرر قد وقع بسبب أجنبى من قوة قاهرة أو حادث فجائى أو فعل المضرور أو فعل الغير.

٢- وتعتبر من الأشياء التى تتطلب عناية خاصة لمنع وقوع الضرر منها السيارات والطائرات وغيرها من المركبات الأخرى والآلات الميكانيكية والسفن، والأسلحة، والأسلاك والمعدات الكهربائية، والحيوانات، والمبانى. وكل شيء آخر يكون، بحسب طبيعته أو بحسب وضعه، مما يعرض للخطر.

٣- وتبقى الحراسة على الحيوان ثابتة للحارس، حتى لو ضل الحيوان أو تسرب، وذلك إلى أن يسيطر عليه غيره لحساب نفسه.

(مادة ٢٤٤)

١- يجوز لكل من يتهدده ضرر من شيء معين أن يطالب مالكه أو حارسه باتخاذ ما يلزم من التدابير لدرء خطره.

٢- فإن لم يقم مالك الشيء أو حارسه باتخاذ التدابير اللازمة لدرء خطره فى وقت مناسب، جاز لمن يتهدده الخطر أن يحصل على اذن من القضاء فى اجرائها على حساب المالك أو الحارس.

٣- ويجوز، في حالة الاستعجال، لمن يتهدده خطر الشيء أن يتخذ ما يلزم من التدابير لدرئه، على نفقة مالكه أو حارسه، من غير حاجة إلى اذن القاضي.

(ثانيا) تعويض الضرر عن العمل غير المشروع:

(مادة ٢٤٥)

إذا لم يتفق على تحديد التعويض عن الضرر الناجم عن العمل غير المشروع، تولى القاضى تحديده، وذلك دون اخلال مما تقضى به المادة ٢٤٨.

(مادة ٢٤٦)

١- يقدر القاضى التعويض بالنقد.

٢- ويجوز للقاضى، تبعا للظروف، وبناء على طلب المضرور أن يحكم باعادة الحال إلى ما كانت عليه أو بأى أداء آخر على سبيل التعويض.

(مادة ٢٤٧)

١- يحدد القاضى التعويض بالقدر الذى يراه جابرا الضرر وفق ما تقرره المادتان ٢٣٠ و٢٣١ وذلك مع مراعاة الظروف الشخصية للمضرور.

٢- وإن لم يتيسر للقاضى، وقت الحكم، تحديد مقدار التعويض بصفة نهائية، جاز له أن يحتفظ للمضرور بالحق فى أن يطلب، خلال مدة يحددها، اعادة النظر فى التقدير.

(مادة ٢٤٨)

إذا كان الضرر واقعا على النفس، فإن التعويض عن الاصابة ذاتها يتحدد طبقا لقواعد الدية الشرعية، من غير تمييز بين شخص وآخر، وذلك دون اخلال بالتعويض عن العناصر الأخرى للضرر على نحو ما تقرره المادة السابقة.

(مادة ٢٤٩)

لا يدخل الحق فى الدية فى الضمان العام للدائنين.

(مادة ٢٥٠)

إذا استحقت الدية عن فقد النفس، يتقاسمها الورثة وفقا للأنصبة الشرعية.

(مادة ٢٥١)

١- تقدر الدية الكاملة بعشرة آلاف دينار. ويجوز تعديل مقدارها بمرسوم.

٢- ويصدر بمرسوم جدول للديات، وفق أحكام الشريعة الإسلامية، تتحدد بمقتضاه حالات استحقاق الدية كليا أو جزئيا.

(مادة ٢٥٢)

يجوز للقاضى الحكم بأداء التعويض على أقساط، أو فى صورة ايراد مرتب لمدة معلومة أو لمدى الحياة. ويكون له عندئذ أن يحكم بالزام المدين بتقديم تأمين كاف، إن كان له مقتض.

(مادة ٢٥٣)

١- تسقط دعوى المسئولية عن العمل غير المشروع بمضى ثلاث سنوات من يوم علم المضرور بالضرر وبمن يسأل عنه، أو خمس عشرة سنة من وقوع العمل غير المشروع، أي المدتين تنقضى أولا.

٢- على أنه إذا كانت دعوى المسئولية عن العمل غير المشروع ناشئة عن جريمة فانها لا تسقط ما بقيت الدعوى الجنائية قائمة، ولو كانت المواعيد المنصوص عليها فى الفقرة الأولى قد انقضت.

(مادة ٢٥٤)

يقع باطلا كل اتفاق يبرم قبل قيام المسئولية عن العمل غير المشروع، ويكون من شأنه أن يعفى منها كليا أو جزئيا.

الفرع الثانى - ضمان أذى النفس

(مادة ٢٥٥)

إذا وقع ضرر على النفس بما يستوجب الدية وفقا لأحكام الشرع الإسلامى وما يتضمنه جدول الديات المنصوص عليه في المادة ٢٥١ وكان وقوع هذا الضرر بطريق المباشرة، وباستعمال شىء مما ذكر في المادة ٢٤٣، فأن المباشر يلتزم بضمانه، ما لم يكن في اتيانه ملتزما حدود الدفاع الشرعي.

(مادة ٢٥٦)

١- إذا وقع ضرر على النفس مما يستوجب الدية وفقا لأحكام الشرع الإسلامى وما يتضمنه جدول الديات المنصوص عليه فى المادة ٢٥١، وتعذرت معرفة المسئول عن تعويضه وفقا لأحكام المسئولية عن العمل غير المشروع أو الملتزم بضمانه وفقا للمادة السابقة، وجب الضمان على الدولة وذلك ما لم يثبت أن المصاب أو أحدا من ورثته قد أدى بخطئه إلى عدم معرفة المسئول أو الضامن.

٢- تسقط دعوى الضمان بمرور ثلاث سنوات من وقت وقوع الحادث.

(مادة ٢٥٧)

في جميع أحوال ضمان أذى النفس، لا يقوم هذا الضمان، إذا ثبت أن المضرور قد تعمد اصابة نفسه، أو أن الاصابة قد لحقته نتيجة سوء سلوك فاحش ومقصود من جانبه.

(مادة ٢٥٨)

يقتصر ضمان أذى النفس على الدية كلها أو جزء منها، وفقا لأحكام

الشرع الإسلامى وما يتضمنه جدول الديات المشار اليه فى المادة ٢٥١، مع مراعاة تحديد مقدار الدية الكاملة على نحو ما تقضى به المادة المذكورة.

(مادة ٢٥٩)

لا يحول استيفاء الدية باعتبارها ضمانا عن أذى النفس دون حق المضرور فى الرجوع بالتعويض عن المضار الأخرى على من يلتزم به وفقا لأحكام المسئولية عن العمل غير المشروع، ما لم يثبت أنه نزل عن حقه فيه.

(مادة ٢٦٠)

١- إذا وفت الدولة الدية أعمالا لحكم المادة ٢٥٦، حلت محل المضرور فى حقه فيها قبل من يلتزم بها قانونا.

٢- ويكون للدولة فى رجوعها بالدية امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة على جميع أموال من يلتزم بها.

(مادة ٢٦١)

تسرى على ضمان أذى النفس أحكام المسئولية عن العمل غير المشروع فيما لا يتعارض مع الأحكام الخاصة به والواردة في هذا الفرع.

الفصل الرابع

الفعل النافع

أو الاثراء دون سبب على حساب الغير

(مادة ٢٦٢)

كل من يثرى، دون سبب مشروع، على حساب آخر، يلتزم، في

حدود ما أثرى به، بتعويض هذا الشخص الآخر عما لحقه من ضرر. ويبقى هذا الالتزام قائما، ولو زال الاثراء بعد حصوله.

(مادة ٢٦٣)

تسقط دعوى الاثراء بلا سبب بمضى ثلاث سنوات من اليوم الذي يعلم فيه من لحقه الضرر بحقه في التعويض، أو بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذى ينشأ فيه هذا الحق، أى المدتين أقرب.

(أولا) تسلم غير المستحق:

(مادة ٢٦٤)

كل من تسلم ما ليس مستحقا له، التزم برده.

(مادة ٢٦٥)

إذا كان الوفاء قد تم تنفيذا لالتزام لم يحل أجله، وكان الموفى جاهلا قيام الأجل، جاز للدائن أن يقتصر على رد ما استفاده بسبب الوفاء المعجل، في حدود ما لحق المدين من ضرر.

(مادة ٢٦٦)

لا محل لاسترداد غير المستحق، إذا حصل الوفاء من غير المدين، وترتب عليه أن الدائن، وهو حسن النية، تجرد من سند الدين، أو مما كان يضمن حقه من تأمينات، أو ترك دعواه قبل المدين الفترة التى لا تسمع الدعوى بعد انقضائها.

(مادة ٢٦٧)

١- اذا كان من تسلم غير المستحق حسن النية، فلا يلتزم أن يرد إلا ما تسلم. فاذا كان سيء النية، فانه يلتزم أن يرد أيضا الثمار التي جناها

أو التي قصر في جنيها، وذلك من يوم تسلمه الشيء، أو من اليوم الذى أصبح فيه سيء النية، بحسب الأحوال.

٢- وعلى أى حال، يلتزم من تسلم غير المستحق برد الثمار من يوم رفع الدعوى عليه برده.

(مادة ٢٦٨)

إذا لم تتوافر أهلية التعاقد فيمن تسلم غير المستحق، فلا يكون ملتزما بالرد، إلا فى حدود ما عاد عليه من نفع معتبر قانونا.

(ثانيا) الفضالة:

(مادة ٢٦٩)

١- الفضالة هي أن يتولى شخص عن قصد القيام بأمر عاجل لحساب شخص آخر، دون أن يكون ملزما بذلك.

٢- وتتحقق الفضالة ولو كان الفضولى، فى أثناء توليه شأن نفسه، قد تولى شأن غيره، لما بين الشأنين من ترابط لا يمكن معه القيام بأحدهما منفصلا عن الآخر.

(مادة ٢٧٠)

إذا أقر رب العمل ما قام به الفضولى، سرت قواعد الوكالة.

(مادة ٢٧١)

يجب على الفضولى أن يمضى في العمل الذي بدأه إلى أن يتمكن رب العمل من أن يتولاه بنفسه. كما يجب عليه أن يبادر باخطار رب العمل بتدخله عندما يتيسر له ذلك.

(مادة ٢٧٢)

١- يلتزم الفضولى بأن يبذل، في القيام بالعمل، عناية الشخص العادى، فان قصر فى ذلك التزم بتعويض الضرر الناجم عن خطئه.

٢- ومع ذلك يجوز للقاضى أن ينقص التعويض المترتب على خطأ الفضولى أو يعفيه منه، إذا كانت الظروف تبرر ذلك.

(مادة ٢٧٣)

إذا عهد الفضولي إلى غيره بالعمل، كله أو بعضه، كان مسئولا عن أعماله، في مواجهة رب العمل، دون اخلال بحق رب العمل في الرجوع مباشرة على هذا الغير.

(مادة ٢٧٤)

يلتزم الفضولي بأن يرد الى رب العمل كل ما أخذه بسبب الفضالة، كما يلتزم بأن يتقدم له حسابا عما قام به، وذلك على نحو ما يلتزم به الوكيل قبل الموكل.

(مادة ٢٧٥)

١- إذا مات الفضولي، التزم ورثته ازاء رب العمل بما يلتزم به ورثة الوكيل إزاء موكله.

٢- وإذا مات رب العمل، بقي الفضولي ملتزما نحو ورثته بما كان ملتزما به نحوه.

(مادة ٢٧٦)

١- يعتبر الفضولي نائبا عن رب العمل، إذا كان قد بذل في القيام بالعمل عناية الشخص العادي، ولو لم تتحقق النتيجة المرجوة. وفي هذه

الحالة، يكون رب العمل ملزما بأن ينفذ التعهدات التي عقدها الفضولي لحسابه، وبأن يعوضه عن التعهدات التي التزم بها، وبأن يرد له النفقات الضرورية والنافعة التي سوغتها الظروف، وبأن يعوضه عن الضرر الذي لحقه بسبب قيامه بالعمل.

٢- ولا يستحق الفضولي أجرا عن عمله، إلا أن يكون من أعمال مهنته.

(مادة ٢٧٧)

إذا لم تتوافر في الفضولي أهلية التعاقد، فلا يكون في قيامه بالعمل مسئولا إلا في حدود ما أثرى به، وذلك ما لم تكن مسئوليته ناشئة عن عمل غير مشروع.

(مادة ٢٧٨)

تسقط دعوى الفضالة بانقضاء ثلاث سنوات من يوم العلم بنشوء الحق أو بانقضاء خمس عشرة سنة من اليوم الذي ينشأ فيه، أي المدتين أقرب.

الفصل الخامس

القانون

(مادة ٢٧٩)

الالتزامات التي يرتبها القانون على وقائع أخرى، غير العقد والارادة المنفردة والفعل الضار والفعل النافع، تسري في شأنها النصوص الخاصة بها.

الباب الثاني
آثار الالتزام

الفصل الأول
التنفيذ الجبري

(مادة ٢٨٠)

١- إذا لم ينفذ المدين الالتزام باختياره، نفذ جبرا عليه.

٢- ومع ذلك، إذا كان الالتزام طبيعيا، فلا جبر في تنفيذه.

(مادة ٢٨١)

يقدر القاضي، عند عدم النص، متى يعتبر الواجب الأدبي التزاما طبيعيا، مراعيا في ذلك الوعي العام في الجماعة، وفى كل حال لا يجوز أن يقوم التزام طبيعي يخالف النظام العام.

(مادة ٢٨٢)

لا يسترد المدين ما أداه باختياره قاصدا أن يوفي التزاما طبيعيا، ولا يعتبر متبرعا بما أداه.

(مادة ٢٨٣)

الالتزام الطبيعي يصلح سببا لالتزام مدني.

(أولا) التنفيذ العيني:

(مادة ٢٨٤)

١- يجبر المدين، بعد اعذاره، على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا. متى كان ذلك ممكنا.

٢- ومع ذلك إذا كان في التنفيذ العيني ارهاق للمدين، جاز للمحكمة بناء على طلبه أن تقصر حق الدائن على اقتضاء تعويض إذا كان ذلك لا يلحق به ضررا جسيما.

(مادة ٢٨٥)

إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء معين بنوعه، ولم يقم المدين بافراز شيء من النوع ذاته مملوك له. جاز للدائن أن يحصل على شيء من هذا النوع على نفقة المدين بعد اذن القاضي أو دون اذنه في حالة الاستعجال. كما يجوز له أن يطالب بقيمة الشيء، دون اخلال في الحالتين بحقه في التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٢٨٦)

الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم.

(مادة ٢٨٧)

١- إذا التزم المدين أن يسلم شيئا، ولم يقم بتسليمه بعد اعذاره، كان هلاك الشيء عليه، ولو كان هلاكه قبل الاعذار على الدائن.

٢- ومع ذلك، لا يكون الهلاك على المدين ولو أعذر، إذا أثبت أن الشيء كان يهلك عند الدائن لو أنه سلم إليه، ما لم يكن المدين قد قبل أن يتحمل تبعة القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

٣- على أن الشيء المسروق إذا هلك أو ضاع بأية صورة كانت، فان تبعة ذلك تكون على السارق.

(مادة ٢٨٨)

١- فى الالتزام بعمل، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه، جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القضاء فى تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا.

٢- ويجوز في حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين، دون ترخيص من القضاء.

(مادة ٢٨٩)

يقوم حكم القاضي مقام التنفيذ، إذا سمحت بهذا طبيعة الالتزام.

(مادة ٢٩٠)

١- إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على شيء أو أن يقوم بادارته، أو كان المطلوب أن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، فانه يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه عناية الشخص العادي، ولو لم يتحقق الغرض المقصود. هذا ما لم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك.

٢- وفي كل حال يكون المدين مسئولا عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم.

(مادة ٢٩١)

إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الالتزام، جاز للدائن أن يطلب ازالة ما وقع مخالفا للالتزام، وله أن يطلب من القضاء ترخيصا في أن يقوم بهذه الازالة على نفقة المدين مع عدم الاخلال بحقه في التعويض.

(مادة ٢٩٢)

١- إذا كان تنفيذ الالتزام عينا غير ممكن أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين

نفسه، جاز للدائن أن يطلب الحكم بالزام المدين بهذا التنفيذ ويدفع غرامة تهديدية إن امتنع عن ذلك.

٢- وإذا رأت المحكمة أن مقدار الغرامة المحكوم بها غير كاف لحمل المدين على التنفيذ، جاز لها أن تزيد في الغرامة كلما رأت داعيا للزيادة.

٣- إذا تم التنفيذ العيني، أو أصر المدين على عدم التنفيذ، حددت المحكمة مقدار التعويض الذي يلزم به المدين عن عدم التنفيذ أو التأخير فيه مراعية في ذلك الضرر الذي أصاب الدائن والعنت الذي بدا من المدين.

(ثانيا) التنفيذ بطريق التعويض:

(مادة ٢٩٣)

عند تعذر تنفيذ الالتزام عينا، أو التأخير فيه، يجب على المدين تعويض الضرر الذي لحق الدائن بسبب ذلك، ما لم يثبت المدين أن عدم التنفيذ أو التأخير كان لسبب أجنبي لا يد له فيه.

(مادة ٢٩٤)

إذا اشترك خطأ الدائن مع خطأ المدين في إحداث الضرر دون أن يستغرق أحد الخطأين الآخر، حكمت المحكمة بانقاص التعويض بما يقابل خطأ الدائن.

(مادة ٢٩٥)

يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعة القوة القاهرة أو الحادث المفاجىء.

(مادة ٢٩٦)*

يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ

---

* معدلة بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢. وتم حذف الفقرة الثانية من المادة والتي تنص على: «كما يجوز الاتفاق على اعفاء المدين من المسئولية عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أشخاص يستخدمهم في تنفيذ التزامه».

التزامه التعاقدي، أو التأخر في تنفيذه إلا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم.

(مادة ٢٩٧)

لا يستحق التعويض إلا بعد إعذار المدين، ما لم يقض الاتفاق أو ينص القانون على غير ذلك.

(مادة ٢٩٨)

يكون إعذار المدين بإنذاره، أو بورقة رسمية تقوم مقام الإنذار. كما يجوز أن يكون الإعذار بأية وسيلة أخرى يتفق عليها.

(مادة ٢٩٩)

لا ضرورة للاعذار في الحالات الآتية:

(أ) إذا اتفق على أن يعتبر المدين مخلا بالالتزام بمجرد عدم الوفاء به عند حلول الأجل.

(ب) إذا أصبح تنفيذ الالتزام عينا غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين.

(ج) إذا كان محل الالتزام تعويضا ترتب على عمل غير مشروع.

(د) إذا كان محل الالتزام تسليم شيء يعلم المدين أنه مسروق أو رد شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك.

(هـ) إذا صرح المدين كتابة أنه لن ينفذ التزامه.

(مادة ٣٠٠)

١- تقدر المحكمة التعويض إذا لم يكن مقدرا في العقد أو بمقتضى نص في القانون.

٢- ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن فى استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول.

٣- ومع ذلك إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذى لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما إلا بتعويض الضرر الذى كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد.

(مادة ٣٠١)

يشمل التعويض الضرر الأدبي، وتطبق فى شأنه المادتان ٢٣١ و٢٣٢.

(مادة ٣٠٢)

إذا لم يكن محل الالتزام مبلغا من النقود، يجوز للمتعاقدين أن يقدرا مقدما التعويض في العقد أو في إتفاق لاحق.

(مادة ٣٠٣)

لا يكون التعويض المتفق عليه مستحقا إذا أثبت المدين أن الدائن لم يلحقه ضرر. ويجوز للمحكمة أن تخفض التعويض عما هو متفق عليه إذا أثبت المدين أن التقدير كان مبالغا فيه إلى درجة كبيرة، أو أن الالتزام قد نفذ في جزء منه. ويقع باطلا كل اتفاق يخالف ذلك.

(مادة ٣٠٤)

إذا جاوز الضرر قيمة التعويض المتفق عليه، فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة، إلا إذا أثبت أن المدين قد أرتكب غشا أو خطأ جسيما.

(مادة ٣٠٥)

١- يقع باطلا كل اتفاق على تقاضى فوائد مقابل الانتفاع بمبلغ من النقود أو مقابل التأخير في الوفاء بالالتزام به.

٢- ويعتبر في حكم الفائدة كل منفعة أو عمولة أيا كان نوعها اشترطها الدائن إذا ما ثبت أن ذلك لا يقابله خدمة حقيقية متناسبة يكون الدائن قد أداها فعلا.

(مادة ٣٠٦)

إذا كان محل الالتزام مبلغا من النقود، ولم يقم المدين بالوفاء به بعد اعذاره، مع قدرته على الوفاء، وأثبت الدائن أنه قد لحقه بسبب ذلك ضرر غير مألوف، جاز للمحكمة أن تحكم على المدين بتعويض تراعى فيه مقتضيات العدالة.

الفصل الثاني

الضمان العام للدائنين ووسائل المحافظة عليه

(مادة ٣٠٧)

١- أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه.

٢- وجميع الدائنين متساوون فى هذا الضمان، إلا من كان له منهم حق التقدم طبقا للقانون.

(أولا) استعمال الدائن حقوق مدينه (الدعوى غير المباشرة):

(مادة ٣٠٨)

١- لكل دائن، ولو لم يكن حقه مستحق الأداء، أن يستعمل باسم مدينه حقوق هذا المدين المالية، إلا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز، إذا أثبت أن المدين لم يستعمل هذه الحقوق وأن عدم استعماله إياها من شأنه أن يسبب اعساره أو زيادة الاعسار.

٢- ولا يلزم لاستعمال الدائن حقوق مدينه اعذار هذا المدين، ولكن إذا رفعت دعوى باسمه وجب ادخاله فيها وإلا كانت غير مقبولة.

(مادة ٣٠٩)

يعتبر الدائن في استعماله حقوق مدينه نائبا عنه.

(ثانيا) دعوى عدم نفاذ التصرفات:

(مادة ٣١٠)

لكل دائن حقه مستحق الأداء، وصدر من مدينه تصرف ضار به، أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه، إذا كان التصرف قد أنقص من حقوق المدين أو زاد في التزاماته، وترتب عليه إعسار المدين أو زيادة إعساره، وذلك إذا توافرت الشروط المنصوص عليها في المادتين التاليتين.

(مادة ٣١١)

١- إذا كان تصرف المدين بعوض، اشترط لعدم نفاذه في حق الدائن غش المدين، وعلم المتصرف اليه بهذا الغش. ويفترض غش المدين إذا أثبت الدائن علمه وقت التصرف بأنه معسر أو بأنه كان ينبغي عليه أن يعلم بذلك. كما يفترض علم المتصرف إليه بغش المدين إذا أثبت الدائن أنه كان يعلم وقت التصرف أن المدين معسر أو كان ينبغى أن يعلم ذلك.

٢- وإذا كان تصرف المدين تبرعا، فإنه لا يشترط لعدم نفاذه في حق الدائن غش المدين ولا حسن نية المتصرف إليه.

(مادة ٣١٢)

١- إذا كان تصرف المدين بعوض، ثم تصرف الخلف الذي انتقل إليه الحق المتصرف فيه إلى خلف آخر بعوض فلا يكون للدائن أن يتمسك بعدم نفاذ التصرف إلا إذا أثبت أن الخلف الثانى كان يعلم غش المدين وأن الخلف الأول يعلم بهذا الغش.

٢- وإذا كان تصرف المدين تبرعا، ثم تصرف الخلف الذي انتقل إليه الحق المتصرف فيه إلى خلف آخر بعوض، فلا يكون للدائن أن يتمسك بعدم نفاذ التصرف إلا إذا أثبت أن الخلف الثاني كان يعلم بإعسار المدين وقت تصرفه للخلف الأول.

(مادة ٣١٣)

إذا ادعى الدائن إعسار المدين، فليس عليه إلا أن يثبت ما في ذمته من ديون. وعلى المدين إذا ادعى يسره أن يثبت أن له من المال ما يساوى قيمة الديون أو يزيد عليها.

(مادة ٣١٤)

إذا تقرر عدم نفاذ التصرف، استفاد من ذلك جميع الدائنين الذين صدر هذا التصرف إضرارا بهم.

(مادة ٣١٥)

للمتصرف إليه أن يتخلص من الدعوى إذا أودع خزانة إدارة التنفيذ ما يعادل قيمة المال المتصرف فيه.

(مادة ٣١٦)

١- إذا كان تصرف المدين بتفضيل دائن على غيره، كان للدائن أن يطلب عدم نفاذ التصرف فى حقه، مع مراعاة أحكام المواد من ٣١٠ إلى ٣١٣.

٢- وإذا وفى المدين المعسر أحد دائنيه قبل انقضاء الأجل، كان للدائنين الآخرين طلب عدم نفاذ الوفاء فى حقهم، أما إذا وفى المدين الدين بعد انقضاء الأجل، فلا يكون للدائنين طلب عدم نفاذ الوفاء إلا إذا كان قد تم بالتواطؤ بين المدين والدائن الذى استوفى حقه.

(مادة ٣١٧)

تسقط دعوى عدم نفاذ التصرف بانقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذى علم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف في حقه، وتسقط فى جميع الأحوال بانقضاء خمس عشرة سنة من وقت صدور التصرف.

(ثالثا) الحق فى الحبس:

(مادة ٣١٨)

١- لكل من التزم بأداء شيء أن يمتنع عن الوفاء به، ما دام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام عليه مستحق الأداء، ومرتبط بالتزام المدين، أو ما دام الدائن لم يقدم تأمينا كافيا للوفاء بالتزامه.

٢- ومع ذلك لا يجوز لحائز الشيء أو محرزه أن يمتنع عن رده حتى يستوفى ما هو مستحق له من مصروفات أنفقها على الشيء إذا كان التزامه بالرد ناشئا عن عمل غير مشروع.

(مادة ٣١٩)

١- على الحابس أن يحافظ على الشيء، وأن يقدم حسابا عن غلته.

٢- وإذا كان الشيء المحبوس يخشى عليه الهلاك أو التلف، فللحابس أن يحصل على إذن من المحكمة في بيعه وفقا لاجراءات تحددها، وله أن يبيعه دون إذن المحكمة فى حالة الاستعجال، وينتقل الحق فى الحبس من الشيء إلى ثمنه.

(مادة ٣٢٠)

مجرد الحق في حبس الشيء لا يعطي الحابس حق امتياز عليه.

(مادة ٣٢١)

إذا هلك الشيء المحبوس أو تلف، انتقل الحق في الحبس إلى ما يستحق

بسبب ذلك من مقابل أو تعويض. وتسرى على انتقال الحق، الأحكام الخاصة برهن الحيازة.

(مادة ٣٢٢)

١- ينقضي الحق في الحبس بخروج الشيء من يد الحابس.

٢- ومع ذلك يجوز للحابس إذا خرج الشيء من يده دون علمه أو رغم معارضته، أن يطلب استرداده خلال ثلاثين يوما من الوقت الذى علم فيه بخروج الشيء من يده وقبل انقضاء سنة من وقت خروجه.

الباب الثالث

الأوصاف المعدلة لآثار الالتزام

الفصل الأول

الشرط والأجل

(أولا) الشرط:

(مادة ٣٢٣)

يكون الالتزام معلقا على شرط إذا كان وجوده أو زواله مترتبا على أمر مستقبل غير محقق الوقوع.

(مادة ٣٢٤)

١- إذا كان الشرط المعلق عليه الالتزام مخالفا للنظام العام أو الآداب أو مستحيلا فإنه يمنع من قيام الالتزام إن كان الشرط واقفا، ولا يؤثر فى نفاذ الالتزام إن كان الشرط فاسخا.

٢- ومع ذلك لا يقوم الالتزام الذى علق على شرط فاسخ مخالف للنظام العام أو الآداب إذا كان هذا الشرط هو السبب الدافع للالتزام.

(مادة ٣٢٥)

لا يقوم الالتزام إذا علق على شرط واقف يجعل وجوده متوقفا على محض إرادة المتلزم.

(مادة ٣٢٦)

١- لا يقوم الالتزام المعلق على شرط واقف إلا إذا تحقق الشرط.
٢- على أنه يجوز للدائن. قبل تحقق الشرط، أن يتخذ من الاجراءات ما يحافظ به على حقه.

(مادة ٣٢٧)

١- الالتزام المعلق على شرط فاسخ ينفذ في الحال، فإذا تحقق الشرط زال الالتزام، وكان على الدائن رد ما أخذه فإذا استحال عليه الرد بسبب يعزى إليه وجب عليه أداء المقابل.
٢- ومع ذلك فإن ما قام به الدائن من أعمال الادارة يبقى نافذا رغم تحقق الشرط.

(مادة ٣٢٨)

١- إذا تحقق الشرط، واقفا كان أو فاسخا، استند أثره إلى الوقت الذي تم فيه العقد، إلا إذا تبين من إرادة المتعاقدين أو من طبيعة العقد أن وجود الالتزام أو زواله يكون فى الوقت الذي تحقق فيه الشرط.
٢- ومع ذلك لا يكون للشرط أثر رجعى إذا أصبح محل الالتزام قبل تحقق الشرط مستحيلا لسبب أجنبي لا يد للمدين فيه.

(ثانيا) الأجل:

(مادة ٣٢٩)

يكون الالتزام لأجل إذا كان نفاذه أو انتهاؤه مترتبا على أمر مستقبل محقق الوقوع ولو لم يعرف الوقت الذى يقع فيه.

(مادة ٣٣٠)

١- إذا كان الالتزام مضافا إلى أجل واقف فإنه لا يكون نافذا إلا في الوقت الذى ينقضى فيه الأجل.

٢- على أنه يجوز للدائن حتى قبل انقضاء الأجل، أن يتخذ من الاجراءات ما يحافظ به على حقه، وله بوجه خاص أن يطالب بتأمين إذا خشى إعسار المدين أو إفلاسه واستند في ذلك إلى سبب معقول.

(مادة ٣٣١)

١- يفترض في الأجل الواقف أنه ضرب لمصلحة المدين إلا إذا نص القانون أو تبين من العقد أو من الظروف أنه ضرب لمصلحة الدائن أو لمصلحة الطرفين معا.

٢- وإذا تمحض الأجل لمصلحة أحد الطرفين جاز له أن ينزل عنه.

(مادة ٣٣٢)

يسقط حق المدين في الأجل الواقف:

(أ) إذا حكم بإفلاسه.

(ب) إذا أضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى للدائن من تأمين خاص حتى لو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون وهذا ما لم يختر الدائن أن يطالب بتكملة التأمين. أما إذا كان إضعاف التأمين يرجع إلى سبب لا دخل لإرادة المدين فيه فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضمانا كافيا.

(ج) إذا لم يقدم الدائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات.

(مادة ٣٣٣)

يحل الدين المؤجل بموت المدين إلا إذا كان مضمونا بتأمين خاص أو قدم الورثة ضمانا كافيا.

(مادة ٣٣٤)

إذا تبين من الالتزام أن المدين لا يقوم بوفائه إلا عند المقدرة أو الميسرة عينت المحكمة ميعادا مناسبا لحلول الأجل مراعية في ذلك موارد المدين الحالية والمستقبلة ومفترضة فيه عناية الشخص الحريص على الوفاء بالتزامه.

(مادة ٣٣٥)

يترتب على انقضاء الأجل الفاسخ انتهاء الالتزام دون أن يكون لهذا الانتهاء أثر رجعى.

الفصل الثاني

تعدد محل الالتزام

(أولا) الالتزام التخييري:

(مادة ٣٣٦)

١- يجوز أن يكون محل الالتزام أحد أشياء قيمية أو مثلية من أجناس مختلفة، ويكون الخيار في تعيينه للمدين أو للدائن.

٢- وإذا أطلق خيار التعيين كان للمدين، إلا إذا قضى القانون أو اتفق المتعاقدان على أن الخيار للدائن.

(مادة ٣٣٧)

١- يلزم في خيار التعيين تحديد المدة التى يكون فيها الخيار، فإذا أطلق الخيار بدون مدة، حددت له المحكمة المدة المناسبة بناء على طلب أى من الطرفين.

٢- وإذا كان الخيار للمدين وامتنع عن الاختيار أو تعدد المدينون ولم يتفقوا فيما بينهم جاز للدائن أن يطلب من المحكمة أن تتولى بنفسها تعيين محل

الالتزام أما إذا كان الخيار للدائن وامتنع عن الاختيار أو تعدد الدائنون ولم يتفقوا فيما بينهم انتقل الخيار إلى المدين.

(مادة ٣٣٨)

١- إذا كان خيار التعيين للمدين وهلك أحد الشيئين في يده كان له أن يلزم الدائن بالشيء الثاني، فإن هلكا جميعا انقضى الالتزام.

٢- وإذا كان المدين مسئولا عن الهلاك ولو فيما يتعلق بأحد الشيئين كان ملزما أن يدفع قيمة آخر شيء هلك.

(مادة ٣٣٩)

ينتقل خيار التعيين الى الوارث.

(ثانيا) الالتزام البدلي:

(مادة ٣٤٠)

١- يكون الالتزام بدليا إذا لم يكن محله إلا شيئا واحدا، ولكن تبرأ ذمة المدين إذا أدى بدلا منه شيئا آخر.

٢- والأصل لا البدل هو وحده محل الالتزام.

الفصل الثالث

تعدد طرفي الالتزام

(أولا) التضامن:

(مادة ٣٤١)

التضامن بين الدائنين أو بين المدينين لا يفترض وانما يكون بناء على اتفاق أو نص في القانون وذلك مع مراعاة قواعد التجارة.

١ - التضامن بين الدائنين:-

(مادة ٣٤٢)

١- يجوز للدائنين المتضامنين مجتمعين أو منفردين مطالبة المدين بكل الدين ويراعى فى ذلك ما يلحق رابطة كل دائن من وصف يعدل من أثر الدين.

٢- ولا يجوز للمدين إذا طالبه أحد الدائنين المتضامنين بالوفاء أن يحتج عليه بأوجه الدفع الخاصة بغيره من الدائنين ولكن يجوز له أن يحتج على الدائن المطالب بأوجه الدفع الخاصة به وبأوجه الدفع المشتركة بين الدائنين جميعا.

(مادة ٣٤٣)

١- يجوز للمدين أن يوفى كل الدين لأى من الدائنين المتضامنين إلا إذا أنذره دائن آخر بأن يمتنع عن ذلك.

٢- ومع ذلك لا يحول التضامن دون انقسام الدين بين ورثة أحد الدائنين المتضامنين إلا إذا كان الدين غير قابل للانقسام.

(مادة ٣٤٤)

١- إذا برئت ذمة المدين قبل أحد الدائنين المتضامنين بسبب غير الوفاء لم تبرأ ذمته قبل باقى الدائنين إلا بقدر حصة الدائن الذى برئت ذمة المدين قبله.

٢- وإذا أتى أحد الدائنين المتضامنين عملا من شأنه الاضرار بغيره من الدائنين لم ينفذ هذا العمل فى حقهم.

(مادة ٣٤٥)

كل ما يستوفيه أحد الدائنين المتضامنين من الدين يصير من حق الدائنين جميعا ويقتسمونه بالتساوى إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

٢- التضامن بين المدينين:

مادة (٣٤٦)

١- يجوز للدائن مطالبة المدينين المتضامنين بالدين مجتمعين أو منفردين ويراعى فى ذلك ما يلحق رابطة كل مدين من وصف يعدل من أثر الدين، وإذا طالب الدائن أحد المدينين ابتداء لم يمنعه ذلك من مطالبة الباقين.

٢- ولا يجوز للمدين الذى يطالبه الدائن بالوفاء أن يحتج بأوجه الدفع الخاصة بغيره من المدينين، ولكن يجوز له أن يحتج بأوجه الدفع الخاصة بنفسه وبالأوجه المشتركة بين المدينين جميعا.

(مادة ٣٤٧)

١- يترتب على وفاء أحد المدينين المتضامنين بالدين عينا أو بمقابل براءة ذمته وبراءة باقى المدينين.

٢- وإذا برئت ذمة أحد المدينين المتضامنين بطريق حوالة الدين فأنه يبرأ معه المدينون الآخرون إلا إذا رضوا بالحوالة.

(مادة ٣٤٨)

يترتب على تجديد الدين بين الدائن وأحد المدينين المتضامنين أن تبرأ ذمة باقى المدينين إلا إذا احتفظ الدائن بحقه قبلهم.

(مادة ٣٤٩)

لا يجوز للمدين المتضامن أن يحتج بالمقاصة التى تقع بين الدائن ومدين متضامن آخر إلا بقدر حصة هذا المدين الآخر.

(مادة ٣٥٠)

إذا إتحدت ذمة الدائن وأحد مدينيه المتضامنين فان الدين لا ينقضى بالنسبة إلى باقى المدينين إلا بقدر حصة المدين الذى اتحدت ذمته مع الدائن.

(مادة ٣٥١)

١- إذا أبرأ الدائن أحد المدينين المتضامنين فلا تبرأ ذمة الباقين إلا إذا صرح الدائن بذلك.

٢- فإذا لم يصدر منه هذا التصريح كان له أن يطالب باقى المدينين المتضامنين بما يبقى من الدين بعد خصم حصة المدين الذى أبرأه، ومع ذلك يكون له مطالبتهم بكل الدين إذا ما احتفظ لنفسه بهذا الحق، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون لهؤلاء المدينين حق الرجوع على المدين الذى صدر الابراء لصالحه بمقدار حصته في الدين.

(مادة ٣٥٢)

إذا أبرأ الدائن أحد المدينين المتضامنين من التضامن بقى حقه في الرجوع على الباقين بكل الدين ما لم يتفق على غير ذلك.

(مادة ٣٥٣)

١- في جيمع الأحوال التى يبرئ فيها الدائن أحد المدينين المتضامنين سواء أكان الابراء من الدين أو من التضامن يكون لباقى المدينين أن يرجعوا عند الاقتضاء على هذا المدين بنصيبه في حصة المعسر منهم وفقا للمادة ٣٥٩.

٢- على أنه إذا أخلى الدائن المدين الذى أبرأه من كل مسئولية عن الدين فان الدائن هو الذى يتحمل نصيب هذا المدين في حصة المعسر.

(مادة ٣٥٤)

١- إذا امتنع سماع الدعوى بمرور الزمان بالنسبة الى أحد المدينين المتضامنين فلا يستفيد من ذلك باقى المدينين إلا بقدر حصة هذا المدين.

٢- وإذا انقطعت المدة المقررة لعدم سماع الدعوى أو أوقف سريانها بالنسبة إلى أحد المدينين المتضامنين فلا يجوز للدائن أن يتمسك بذلك قبل باقى المدينين.

(مادة ٣٥٥)

١- لا يكون المدين المتضامن مسئولا فيما يتعلق بتنفيذ الالتزام الا عن فعله.

٢- وإذا أعذر الدائن أحد المدينين المتضامنين أو قاضاه فلا يكون لذلك أثر بالنسبة الى باقى المدينين، أما إذا أعذر أحد المدينين المتضامنين الدائن فإن باقى المدينين يستفيدون من هذا الاعذار.

(مادة ٣٥٦)

إذا تصالح الدائن مع أحد المدينين المتضامنين، وتضمن الصلح الابراء من الدين أو براءة الذمة منه بأية وسيلة أخرى، استفاد منه الباقون، أما إذا كان من شأن هذا الصلح أن يرتب فى ذمتهم التزاما أو أن يزيد فيما هم ملتزمون به فأنه لا ينفذ فى حقهم إلا إذا قبلوه.

(مادة ٣٥٧)

١- إذا أقر أحد المدينين المتضامنين بالدين فلا يسرى هذا الاقرار فى حق الباقين.

٢- وإذا نكل أحد المدينين المتضامنين عن اليمين أو وجه إلى الدائن يمينا حلفها فلا يضار بذلك باقى المدينين.

٣- وإذا اقتصر الدائن على توجيه اليمين إلى أحد المدينين المتضامنين فحلفها فأن المدينين الآخرين يستفيدون من ذلك.

(مادة ٣٥٨)

١- إذا صدر حكم على أحد المدينين المتضامنين فلا يحتج به على الباقين.

٢- أما إذا صدر الحكم لصالح أحدهم فأن الباقين يستفيدون منه إلا إذا كان مبنيا على سبب خاص بالمدين الذى صدر الحكم لصالحه.

(مادة ٣٥٩)

١- إذا وفى أحد المدينين المتضامنين كل الدين أو ما يزيد على حصته فيه أو قضاه بطريق من الطرق المعادلة للوفاء فلا يجوز له أن يرجع على أي من المدينين إلا بقدر حصته، ولو كان الموفي قد رجع بدعوى الدائن استنادا إلى ما له من حق الحلول.

٢- ويقسم الدين إذا وفاه أحد المدينين حصصا متساوية بين الجميع ما لم يوجد اتفاق أو نص فى القانون يقضى بغير ذلك.

٣- وإذا أعسر أحد المدينين المتضامنين تحمل تبعة هذا الاعسار المدين الذي وفى الدين وسائر المدينين الآخرين كل بقدر حصته.

(مادة ٣٦٠)

إذا كان أحد المدينين المتضامنين هو وحده صاحب المصلحة فى الدين فأنه يتحمل به كله فى علاقته بالباقين.

(ثانيا) عدم قابلية الدين للانقسام:

(مادة ٣٦١)

يكون الالتزام غير قابل للانقسام:

(أ) إذا ورد على محل لا يقبل بطبيعته أن ينقسم.

(ب) إذا تبين من الغرض الذي رمى إليه المتعاقدان أن الالتزام لا يجوز تنفيذه منقسما أو إذا انصرفت نية المتعاقدين إلى ذلك.

(مادة ٣٦٢)

إذا تعدد المدينون في التزام غير قابل للانقسام، كان كل منهم ملزما بوفاء الالتزام كاملا، وللمدين الذى وفى حق الرجوع على الباقين كل بقدر حصته، إلا إذا تبين من الظروف غير ذلك.

(مادة ٣٦٣)

إذا تعدد الدائنون فى التزام غير قابل للانقسام، أو تعدد ورثة الدائن فى هذا الالتزام جاز لكل دائن أو وارث أن يطالب بأداء الالتزام كاملا، فإذا اعترض أحد الدائنين أو الورثة على ذلك، كان المدين ملزما بأداء الالتزام للدائنين مجتمعين أو بايداع الشىء محل الالتزام خزانة ادارة التنفيذ.

ويرجع الدائنون على الدائن الذى استوفى الالتزام كل بقدر حصته.

الباب الرابع

انتقال الالتزام

الفصل الأول

حوالة الحق

(مادة ٣٦٤)

يجوز للدائن أن يحيل إلى غيره ما له من حق في ذمة مدينه، إلا إذا منع من ذلك نص فى القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، وتتم الحوالة دون حاجة الى رضاء المدين.

(مادة ٣٦٥)

لا تجوز حوالة الحق إلا بقدر ما يكون منه قابلا للحجز.

(مادة ٣٦٦)

لا تكون الحوالة نافذة فى حق المدين أو فى حق الغير إلا إذا قبلها المدين أو أعلنت له، على أن نفاذها في حق الغير بقبول المدين يستلزم أن يكون القبول ثابت التاريخ.

(مادة ٣٦٧)

يجوز للدائن المحال له، ولو قبل نفاذ الحوالة في حق المدين والغير، أن يتخذ من الاجراءات ما يحافظ به على الحق المحال.

(مادة ٣٦٨)

ينتقل الحق إلى المحال له بصفاته وتوابعه وتأميناته.

(مادة ٣٦٩)

على المحيل أن يسلم المحال له سند الحق المحال به، وأن يقدم له وسائل اثباته وما هو ضروري من بيانات لتمكينه من استيفائه.

(مادة ٣٧٠)

للمدين أن يتمسك قبل المحال له بالدفوع التى كان له، وقت نفاذ الحوالة فى حقه، أن يحتج بها على المحيل، كما يجوز له أن يحتج بالدفوع الخاصة به فى مواجهة المحال له.

(مادة ٣٧١)

١- إذا كانت الحوالة بعوض فلا يضمن المحيل إلا وجود الحق المحال به وقت الحوالة ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

٢- أما اذا كانت الحوالة بغير عوض فلا يكون المحيل ضامنا حتى لوجود الحق.

(مادة ٣٧٢)

إذا ضمن المحيل يسار المدين فلا ينصرف هذا الضمان إلا إلى اليسار وقت الحوالة ما لم يتفق على غير ذلك.

(مادة ٣٧٣)

١- إذا رجع المحال له بالضمان على المحيل طبقا للمادتين السابقتين، فلا

يلزم المحيل إلا برد ما أخذه من المحال له مع المصروفات حتى لو وجد اتفاق يقضي بدفع أكثر من ذلك.

٢- ومع ذلك إذا كان المحيل يعلم بعدم وجود الحق بذمة المدين فانه يلتزم بتعويض المحال له حسن النية عما ناله من ضرر.

(مادة ٣٧٤)

١- يكون المحيل مسئولا عن تعويض المحال له عما يلحقه من ضرر بسبب أفعاله الشخصية ولو كانت الحوالة بغير عوض.

٢- ويقع باطلا كل شرط يقضى بغير ذلك.

(مادة ٣٧٥)

إذا تعددت الحوالة بحق واحد قدمت الحوالة التى تكون أسبق فى نفاذها فى حق الغير.

(مادة ٣٧٦)

١- إذا وقع تحت يد المحال عليه حجز قبل أن تصبح الحوالة نافذة في حق الغير كانت الحوالة بالنسبة الى الحاجز بمثابة حجز ثان.

٢- وفى هذه الحالة إذا وقع حجز آخر بعد أن أصبحت الحوالة نافذة في حق الغير فان الدين يقسم بين الحاجز المتقدم والمحال له والحاجز المتأخر قسمة غرماء على أن يؤخذ من حق الحاجز المتأخر ما يستكمل به المحال له الحق المحال.

الفصل الثاني

حوالة الدين

(مادة ٣٧٧)

١- يترتب على حوالة الدين نقل الدين من ذمة المدين الأصلى إلى ذمة المحال عليه.

٢- وتكون الحوالة مقيدة إذا تقيد الأداء فيها من عين أو دين للمحيل بذمة المحال عليه وتكون مطلقة إذا لم يتقيد الأداء فيها بشيء من ذلك ولو كان للمدين بذمة المحال عليه دين أو عين يمكن التأدية منهما.

(مادة ٣٧٨)

١- إذا عقدت الحوالة بين المدين الأصلي والمحال عليه فانها لا تكون نافذة في حق الدائن إلا إذا أقرها.

٢- وإذا قام المدين الأصلي أو المحال عليه باعلان الحوالة إلى الدائن وعين له أجلا مناسبا لاقرارها ثم انقضى الأجل دون أن يصدر هذا الاقرار اعتبر سكوت الدائن رفضا للحوالة.

(مادة ٣٧٩)

تصح الحوالة باتفاق بين الدائن والمحال عليه، ولكن إذا لم يقرها المدين الأصلي فلا يكون للمحال عليه حق في الرجوع عليه طبقا لأحكام حوالة الدين.

(مادة ٣٨٠)

إذا كان المحال له طرفا في عقد الحوالة، أو أقرها برىء المدين الأصلي من الدين.

(مادة ٣٨١)

١- ينتقل الدين إلى المحال عليه بصفاته وتوابعه وتأميناته.

٢- ومع ذلك لا يبقى الكفيل عينيا كان أو شخصيا ملتزما قبل المحال له إلا إذا رضي بالحوالة.

(مادة ٣٨٢)

للمحال عليه أن يتمسك قبل المحال له بما كان للمحيل من دفوع متعلقة بذات الدين، كما يجوز له التمسك بالدفوع المستمدة من عقد الحوالة.

(مادة ٣٨٣)

١- إذا انقضى الدين الذى قيدت به الحوالة بسبب عارض بعد انعقادها فلا يؤثر ذلك فى قيام الحوالة، ويكون للمحال عليه الرجوع على المحيل بقدر ما أداه للمحال له.

٢- أما إذا انقضى الدين الذى قيدت به الحوالة بسبب سابق على انعقادها ولا يعزى إلى المحال عليه فان الحوالة تبطل.

(مادة ٣٨٤)

في جميع الأحوال التى يستحق فيها المبيع الذي أحيل بثمنه يكون للمحال عليه إذا أدى الثمن الخيار في الرجوع اما على المحيل واما على المحال له الذى أوفاه.

(مادة ٣٨٥)

إذا أحال المدين دائنه على الوديع حوالة مقيدة بالعين المودعة عنده، ثم هلكت الوديعة قبل أدائها للمحال له بغير خطأ من الوديع، ترتب على ذلك انفساخ الحوالة، أما إذا استحقت الوديعة للغير تبطل الحوالة.

(مادة ٣٨٦)

إذا أحال المدين دائنه على الغاصب حوالة مقيدة بالعين المغصوبة وهلكت العين فى يد الغاصب قبل أدائها للمحال له فلا يؤثر ذلك في قيام الحوالة، أما ان استحقت العين المغصوبة للغير بطلت الحوالة.

(مادة ٣٨٧)

لا يجوز للمحال له أن يرجع على المحيل إلا إذا شرط فى الحوالة الرجوع إن تعذر استيفاء الدين من المحال عليه أو إذا فسخت الحوالة المقيدة أو بطلت بانقضاء الدين أو هلاك العين أو استحقاقها وفقا لأحكام المواد ٣٨٣ و٣٨٤ و٣٨٥ و٣٨٦.

(مادة ٣٨٨)

إذا أحال المدين الأصلى دينه حواله مطلقة، ولم يكن له عند المحال عليه دين أو عين، رجع المحال عليه بعد أداء الدين على المدين الأصلى بقدر الدين المحال به.

(مادة ٣٨٩)

إذا أحال المدين الأصلى دينه حوالة مطلقة، وكان له عند المحال عليه دين أو عين مودعة أو مغصوبة، بقى له بعد الحوالة الحق فى مطالبة المحال عليه بالدين أو العين إلى أن يؤدى المحال به إلى المحال له، وإن قام المحال عليه بالأداء للمحال له سقط ما عليه قصاصا بقدر ما أدى.

(مادة ٣٩٠)

إذا انعقدت الحوالة مقيدة بدين أو عين فلا يكون للمدين الأصلى مطالبة المحال عليه ولا يكون للمحال عليه الوفاء لذلك المدين.

الباب الخامس
انقضاء الالتزام

الفصل الأول
الوفاء

(مادة ٣٩١)

١- يكون وفاء الدين من المدين كما يصح وفاؤه ممن له حق الحلول القانوني محل الدائن وفقا للمادة ٣٩٤.

٢- ويصح الوفاء أيضا من أجنبى، ولو كان ذلك دون علم المدين أو رغم ارادته، على أنه يجوز للدائن أن يرفض الوفاء من الأجنبى إذا اعترض المدين على ذلك وأبلغ الدائن هذا الاعتراض.

٣- وفي جميع الأحوال فانه يجوز للدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين، إذا نص الاتفاق أو استلزمت طبيعة الالتزام أن ينفذه المدين بنفسه.

(مادة ٣٩٢)

١- يشترط لصحة الوفاء أن يكون الموفي مالكا للشىء الذى وفى به، وأن يكون أهلا للتصرف فيه.

٢- ومع ذلك فالوفاء من ناقص الأهلية بشىء مستحق عليه يكون صحيحا إذا لم يلحق الوفاء ضررا به.

٣- وإذا وفى المدين بدين بعض الدائنين وهو في مرض موته وكان ماله لا يسع الوفاء بجميع ديونه فأدى الوفاء بالدين إلى الاضرار ببقية الدائنين فإن الوفاء لا ينفذ في حق هؤلاء الباقين. *

---

* تم اضافتها بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢.

(مادة ٣٩٣)

١- إذا قام الغير بوفاء الدين، كان له حق الرجوع على المدين بقدر ما دفعه.

٢- ومع ذلك يجوز للمدين الذى حصل الوفاء دون علمه أو رغم ارادته أن يمنع رجوع الموفي بما وفاه عنه كلا أو بعضا اذا أثبت أن له مصلحة فى الاعتراض على الوفاء.

(مادة ٣٩٤)

إذا قام بالوفاء شخص غير المدين، حل الموفى محل الدائن الذى استوفي حقه فى الأحوال الآتية:

(أ)- إذا كان الموفى ملزما بالدين مع المدين أو ملزما بوفائه عنه.

(ب)- إذا كان الموفى دائنا ووفى دائنا آخر مقدما عليه بما له من تأمين عينى ولو لم يكن للموفى أى تأمين.

(جـ)- إذا كان الموفي قد تملك شيئا وأدى الدين لدائن خصص الشىء لضمان حقه.

(د)- إذا كان هناك نص خاص يقرر للموفى حق الحلول.

(مادة ٣٩٥)

١- للدائن الذى استوفى حقه من غير المدين أن يتفق مع هذا الغير على أن يحل محله، حتى لو لم يقبل المدين ذلك، على أن يكون الاتفاق واردا فى محرر ثابت التاريخ لم يتأخر عن وقت الوفاء.

٢- وللمدين أيضا إذا اقترض مالا سدد به الدين أن يحل المقرض محل الدائن الذى استوفى حقه ولو بغير رضاء هذا الدائن، على أن يكون الاتفاق على الحلول واردا فى محرر ثابت التاريخ وأن يذكر فى عقد القرض أن المال قد خصص للوفاء، وأن يبين في المخالصة أن الوفاء كان من

المال المقترض من الدائن الجديد ولا يجوز للدائن الأصلى أن يرفض ادراج ذلك البيان.

(مادة ٣٩٦)

من حل قانونا أو اتفاقا محل الدائن، كان له حقه بما لهذا الحق من خصائص وما يلحقه من توابع، وما يكفله من تأمينات وما يرد عليه من دفوع، ويكون هذا الحلول بالقدر الذى أداه من حل محل الدائن.

(مادة ٣٩٧)

١- إذا وفى غير المدين الدائن جزءا من حقه وحل محله فيه، فلا يضار الدائن بهذا الحلول ويكون في استيفاء ما بقى له من الحق مقدما على من وفاه ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

٢- وإذا حل شخص آخر محل الدائن فيما بقى له من الحق رجع من حل أخيرا هو ومن تقدمه فى الحلول كل بقدر ما هو مستحق له وتقاسما قسمة غرماء.

(مادة ٣٩٨)

إذا وفى حائز العقار المرهون كل الدين، وحل محل الدائنين فلا يكون له بمقتضى هذا الحلول أن يرجع على حائز لعقار آخر مرهون فى ذات الدين إلا بقدر حصة هذا الحائز بحسب قيمة ما حاز من عقار.

(مادة ٣٩٩)

١- يكون الوفاء للدائن.

٢- ويعتبر ذا صفة فى استيفاء الدين من يقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن.

(مادة ٤٠٠)

إذا كان الوفاء لغير الدائن، فلا تبرأ ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه وبقدر هذه المنفعة أو تم الوفاء بحسن نية لشخص ظاهر بمظهر الدائن.

(مادة ٤٠١)

١- إذا رفض الدائن بغير مبرر مقبول الوفاء المعروض عليه عرضا صحيحا، أو رفض القيام بالأعمال التى لا يتم الوفاء بدونها، أو أعلن أنه يرفض الوفاء، كان للمدين أن ينذره مسجلا عليه هذا الرفض.

٢- فإذا تم الانذار تحمل الدائن تبعة هلاك الشيء أو تلفه وأصبح للمدين الحق في ايداع الشيء على نفقة الدائن والمطالبة بالتعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٤٠٢)

يقوم مقام الوفاء، عرض الدين عرضا حقيقيا، اذا تلاد ايداع أو اجراء بديل عنه وفقا لأحكام قانون المرافعات، ثم قبله الدائن أو صدر حكم نهائى بصحته.

(مادة ٤٠٣)

يعتبر وفاء للدين بالنسبة الى المدين، إذا قام مباشرة بايداع الدين بتمامه، أو اتخذ الاجراء البديل عن الايداع وفقا لأحكام قانون المرافعات وذلك فى الأحوال الآتية:

(أ)- إذا كان المدين يجهل شخصية الدائن أو موطنه.

(ب)- إذا كان الدائن عديم الأهلية أو ناقصها وليس له نائب يقبل عنه الوفاء.

(جـ)- إذا كان الدين متنازعا فيه بين عدة أشخاص.

(د)- إذا كانت هناك أسباب جديه أخرى تجعل من المتعذر اتخاذ اجراءات العرض الحقيقى للدين قبل اجراء الايداع أو الاجراء البديل عنه.

(مادة ٤٠٤)

١- إذا عرض المدين الدين عرضا حقيقيا، واتبع العرض بايداع أو باجراء بديل، جاز له أن يرجع فى هذا العرض ما دام الدائن لم يقبله، أو ما دام لم يصدر حكم نهائي بصحته، وإذا رجع بقى الدين على حاله بما له من ضمانات.

٢- أما إذا رجع المدين في العرض بعد أن قبله الدائن، أو بعد أن حكم نهائيا بصحته وقبل الدائن منه هذا الرجوع، فانه لا يكون للدائن أن يتمسك بعد ذلك بما كان يكفل حقه من تأمينات وتبرأ ذمة الشركاء فى الدين وذمة الضامنين.

(مادة ٤٠٥)

يكون الوفاء بالشىء المستحق فليس للمدين أن يفى بغيره بدلا عنه، بدون رضاء الدائن.

(مادة ٤٠٦)

١- لا يجوز للمدين أن يجبر الدائن على أن يقبل وفاء جزئيا لحقه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

٢- وإذا كان الدين متنازعا فى جزء منه وقبل الدائن أن يستوفى الجزء المعترف به فليس للمدين أن يرفض الوفاء بهذا الجزء.

(مادة ٤٠٧)

إذا كان المدين ملزما بأن يوفى مع الدين مصروفات وتعويضات عن التأخير فى الوفاء وكان ما أداه لا يفى بذلك جميعه، خصم ما أدى من المصروفات ثم من التعويضات عن التأخير فى الوفاء ثم من أصل الدين ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.

(مادة ٤٠٨)

إذا تعددت الديون فى ذمة المدين وكانت لدائن واحد ومن جنس واحد وكان ما أداه المدين لا يفى بهذه الديون جميعا، جاز للمدين عند الوفاء أن يعين الدين الذي يريد الوفاء به، ما لم يوجد مانع قانونى أو اتفاقى يحول دون هذا التعيين.

(مادة ٤٠٩)

إذا لم يعين الدين الذى تم الوفاء به على الوجه المبين في المادة ٤٠٨، كان الخصم من حساب الدين الذي حل، فإذا تعددت الديون الحالة فمن حساب أشدها كلفة على المدين فإذا تساوت الديون في الكلفة فمن حساب الدين الذي يعينه الدائن.

(مادة ٤١٠)

١- يجب أن يتم الوفاء بمجرد ترتب الالتزام فى ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بخلافه.

٢- ومع ذلك يجوز للقاضى، إذا لم يمنعه نص فى القانون، أن ينظر المدين إلى أجل مناسب أو يقسط الدين عليه، إذا استدعت حالته ذلك ولم يلحق الدائن ضرر جسيم.

(مادة ٤١١)

١- إذا كان الدين مؤجلا، فللمدين أن يوفيه قبل حلول أجله إذا كان هذا الأجل متمحضا لمصلحته، ولا يجوز للدائن أن يرفض الوفاء.

٢- وإذا قضى المدين الدين قبل حلول الأجل، ثم استحق المقبوض عاد الدين مؤجلا كما كان.

(مادة ٤١٢)

١- يكون الوفاء فى موطن المدين كما يجوز أن يكون فى مكان عمله إذا كان الالتزام متعلقا بهذا العمل.

٢- ومع ذلك يكون الوفاء بتسليم شيء معين بالذات في المكان الذي كان فيه وقت نشوء الالتزام.

٣- وكل ما سبق ما لم يقض الاتفاق أو القانون أو طبيعة الالتزام بغيره.

(مادة ٤١٣)

تكون نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو نص في القانون أو عرف يقضي بغير ذلك.

الفصل الثاني

انقضاء الالتزام بما يعادل الوفاء

(أولا) الوفاء بمقابل:

(مادة ٤١٤)

إذا قبل الدائن في استيفاء حقه شيئا آخر غير الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء.

(مادة ٤١٥)

يسري على الوفاء بمقابل من حيث أنه ينقل ملكية الشيء الذي أعطي في الدين أحكام البيع، وعلى الأخص ما يتعلق منها بأهلية المتعاقدين وضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية. ويسري عليه من حيث أنه يقضي الدين أحكام الوفاء وبالأخص ما تعلق منها بتعيين الخصم في الوفاء من الديون المتعددة، وبانقضاء التأمينات.

(ثانيا) التجديد:

(مادة ٤١٦)

١- يتجدد الالتزام باتفاق الطرفين على أن يستبدلا بالالتزام الأصلي التزاما

جديدا، يختلف عنه في محله أو في مصدره.

٢- ويجوز تجديد الالتزام بتغيير المدين إذا اتفق الدائن مع أجنبى على أن يكون هذا الأجنبى مدينا مكان المدين الأصلى وعلى أن تبرأ ذمة المدين الأصلى دون حاجة لرضائه أو إذا حصل المدين الأصلى على رضاء الدائن بشخص أجنبى قبل أن يكون مدينا مكانه.

٣- وكذلك يجوز تجديد الالتزام بتغيير الدائن إذا اتفق الدائن والمدين وأجنبى على أن يكون هذا الأجنبى هو الدائن الجديد.

(مادة ٤١٧)

إذا كان أحد الالتزامين الأصلى أو الجديد باطلا فإن التجديد لا يقع.

(مادة ٤١٨)

التجديد لا يفترض بل يجب أن يتفق عليه صراحة أو يستخلص بوضوح من الظروف.

(مادة ٤١٩)

١- يترتب على التجديد انقضاء الالتزام الأصلى بتوابعه وانشاء التزام جديد مكانه.

٢- ولا تنتقل الى الالتزام الجديد التأمينات التى كانت تضمن الالتزام الأصلى الا بنص في القانون أو اذا تبين أن النية قد انصرفت الى ذلك.

(مادة ٤٢٠)

١- إذا كان الالتزام الأصلى مكفولا بتأمينات عينية مقدمة من المدين، فان الاتفاق على نقلها الى الالتزام الجديد يتم بمراعاة الأحكام الآتية:

(أ)- إذا كان التجديد بتغيير الدين جاز الاتفاق بين الدائن والمدين على انتقال التأمينات.

(ب)- إذا كان التجديد بتغيير المدين جاز الاتفاق بين الدائن والمدين الجديد على استبقاء التأمينات دون حاجة الى رضاء المدين الأصلى.

(جـ)- إذا كان التجديد بتغيير الدائن جاز لأطراف التجديد الاتفاق على استبقاء التأمينات.

٢- فإن كانت التأمينات العينية مقدمة من أجنبى فلا يتم انتقالها الا برضاء من قدمها أيضا.

٣- وفى جميع الأحوال لا يكون الاتفاق على انتقال التأمينات العينية نافذا فى حق الغير إلا إذا تم فى وقت الاتفاق على التجديد وكان فى الحدود التى لا تضر بهذا الغير، وذلك مع مراعاة الأحكام الخاصة بالتسجيل.

(مادة ٤٢١)

لا ينتقل الى الالتزام الجديد الكفالة الشخصية أو التضامن الا إذا رضى بذلك الكفلاء أو المدينون المتضامنون.

(ثالثا) الانابة في الوفاء:

(مادة ٤٢٢)

١- تتم الانابة إذا اتفق المدين وأجنبى على أن يقوم بوفاء الدين معه أو مكانه.

٢- على أنه يلزم لبراءة ذمة المدين الأصلى موافقة الدائن.

٣- ولا تقتضى الانابة أن تكون هناك مديونية سابقة بين المدين والأجنبى.

(مادة ٤٢٣)

١- إذا كان مقتضى الانابة أن يحل التزام المناب مكان التزام المنيب اعتبر

ذلك تجديدا للالتزام بتغيير المدين ويترتب عليه براءة ذمة المنيب قبل المناب لديه.

٢- ولا يفترض التجديد فى الانابة، فإذا لم يكن هناك اتفاق صريح على التجديد قام الالتزام الجديد الى جانب الالتزام الأول.

(مادة ٤٢٤)

يكون التزام المناب صحيحا، ولو كان التزامه قبل المنيب باطلا أو خاضعا لدفع من الدفوع، ولا يكون للمناب الا حق الرجوع على المنيب، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

(رابعا) المقاصة:

(مادة ٤٢٥)

١- للمدين حق المقاصة بين ما هو مستحق عليه لدائنه، وما هو مستحق له قبل هذا الدائن ولو اختلف سبب الدينين إذا كان موضوع كل منهما نقودا أو مثليات متحدة في النوع والجودة، وكان كل منهما خاليا من النزاع مستحق الأداء صالحا للمطالبة به قضاء.

٢- ولا يمنع المقاصة أن يكون ميعاد الوفاء قد تأجل بناء على نظرة منحها القاضى أو تبرع بها الدائن.

(مادة ٤٢٦)

تجوز المقاصة ولو اختلف مكان الوفاء فى الدينين، وفى هذه الحالة يجب على من يتمسك بالمقاصة أن يعوض الطرف الآخر عما لحقه من ضرر لعدم تمكنه بسبب المقاصة من استيفاء حقه أو الوفاء بدينه فى المكان الذى عين لذلك.

(مادة ٤٢٧)

تقع المقاصة فى الديون أيا كان مصدرها وذلك فيما عدا الأحوال الآتية:

(أ)- إذا كان محل أحد الالتزامين رد شيء نزع دون حق من يد مالكه.

(ب)- إذا كان محل أحد الالتزامين رد شيء مودع أو معار.

(جـ)- إذا كان أحد الدينين غير قابل للحجز.

(د)- إذا كان أحد الدينين مستحقا للنفقة.

(مادة ٤٢٨)

١- لا تقع المقاصة إلا إذا تمسك بها من له حق فيها، ولا يجوز النزول عنها قبل ثبوت الحق فيها.

٢- ويترتب على المقاصة انقضاء الدينين بقدر الأقل منهما منذ الوقت الذي يصبحان فيه صالحين للمقاصة.

٣- وإذا تعددت ديون المدين فيكون تعيين التقاص فيها كالتعيين عند الوفاء بها.

(مادة ٤٢٩)

إذا كان الدين لا تسمع به الدعوى لمرور الزمان وقت التمسك بالمقاصة فان ذلك لا يمنع من وقوع المقاصة ما دامت المدة اللازمة لعدم سماع الدعوى لم تكن قد تمت فى الوقت الذى أصبحت فيه المقاصة ممكنة.

(مادة ٤٣٠)

١- لا يجوز أن تقع المقاصة إضرارا بحقوق الغير.

٢- فإذا أوقع الغير حجزا تحت يد المدين، ثم أصبح المدين دائنا لدائنه بدين صالح للتقاص فلا يجوز له أن يتمسك بالمقاصة إضرارا بالحاجز.

(مادة ٤٣١)

١- إذا حول الدائن حقه للغير وقبل المدين الحوالة دون تحفظ فلا يجوز لهذا المدين أن يتمسك قبل المحال له بالمقاصة التى كان له أن يتمسك بها قبل قبوله للحوالة ولا يكون له إلا الرجوع بحقه على المحيل.

٢- أما إذا كان المدين لم يقبل الحوالة ولكن أعلن بها فلا تمنعه هذه الحوالة من أن يتمسك بالمقاصة إلا إذا كان الحق الذى يريد المقاصة به ثبت فى ذمة المحيل بعد إعلان الحوالة.

(مادة ٤٣٢)

إذا وفى المدين دينا وكان له أن يطلب المقاصة فيه بحق له، امتنع عليه التمسك بالتأمينات التى تكفل حقه، إضرارا بالغير، إلا إذا كان يجهل وجود هذا الحق.

(خامسا) اتحاد الذمة:

(مادة ٤٣٣)

إذا اجتمع فى شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى التزام واحد، انقضى هذا الالتزام بالقدر الذى اتحدت فيه الذمة.

(مادة ٤٣٤)

إذا زال السبب الذى أدى إلى اتحاد الذمة، وكان لزواله أثر رجعي عاد الالتزام إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعا، ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن.

الفصل الثالث

انقضاء الالتزام دون وفاء

(أولا) الابراء:

(مادة ٤٣٥)

١- ينقضى الالتزام إذا أبرأ الدائن مدينه ويتم الابراء متى وصل إلى علم المدين ويرتد برده.

٢- ويترتب على الرد إعادة الالتزام بما يلحقه من صفات، وما يضمنه من تأمينات، وما يرد عليه من دفوع.

(مادة ٤٣٦)

تسري على الابراء الأحكام الموضوعية للتبرع، ولا يشترط فيه شكل خاص، ولو وقع على التزام يشترط لقيامه توافر شكل فرضه القانون أو اتفق عليه المتعاقدان.

(ثانيا) استحالة التنفيذ:

(مادة ٤٣٧)

ينقضي الالتزام إذا أثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه.

(ثالثا) مرور الزمان المانع من سماع الدعوى:

(مادة ٤٣٨)

لا تسمع عند الانكار الدعوى بحق من الحقوق الشخصية بمضى خمس عشرة سنة وذلك فيما عدا الأحوال التى يعين فيها القانون مدة أخرى والأحوال المنصوص عليها فى المواد التالية.

(مادة ٤٣٩)

١- لا تسمع عند الانكار الدعوى بمضى خمس سنوات، إذا كانت بحق دورى متجدد كأجرة المبانى والأراضى الزراعية والمرتبات والأجور والإيرادات المرتبة والمعاشات، وذلك ما لم يوجد نص يقضى بخلافه.

٢- وإذا كان الحق ريعا فى ذمة حائز سيىء النية أو ريعا واجبا على ناظر الوقف أداؤه للمستحق فلا تسمع الدعوى به عند الانكار بمضى خمس عشرة سنة.

(مادة ٤٤٠)

لا تسمع عند الانكار الدعوى بمضى خمس سنوات إذا كانت بحق من حقوق الأطباء والصيادلة والمحامين والمهندسين والخبراء ومديرى التفليسه والسماسرة والمعلمين وغيرهم ممن يزاولون المهن الحرة، على أن تكون هذه الحقوق واجبة لهم مقابل ما أدوه من أعمال مهنهم، أو ما أنفقوه من مصروفات.

(مادة ٤٤١)

١- لا تسمع عند الانكار دعوى المطالبة بالضرائب والرسوم المستحقة للدولة بمضى خمس سنوات، ويبدأ سريان هذه المدة في الضرائب والرسوم السنوية من نهاية السنة التى تستحق فيها وفي الرسوم المستحقة عن الأوراق القضائية من تاريخ انتهاء المرافعة في الدعوى التى حررت فى شأنها هذه الأوراق أو من تاريخ تحريرها إذا لم تحصل مرافعة.

٢- وكذلك يكون الحكم إذا كانت الدعوى بالمطالبة برد الضرائب والرسوم التى دفعت بغير حق، ويبدأ سريان المدة فى هذه الحالة من يوم إخطار الممول بالتسوية النهائية لتلك الضرائب والرسوم.

٣- ولا تخل الأحكام السابقة بما تقضى به القوانين الخاصة.

(مادة ٤٤٢)

١- لا تسمع عند الانكار الدعوى بانقضاء سنة واحدة إذا كانت بحق من الحقوق الآتية:

(أ)- حقوق التجار والصناع عن أشياء وردوها لأشخاص لا يتجرون فيها، وحقوق أصحاب الفنادق والمطاعم عن أجر الإقامة وثمن الطعام وكل ما صرفوه لحساب عملائهم.

(ب)- حقوق خدم المنازل ومن في حكمهم.

٢- ويجب على من يتمسك بعدم سماع الدعوى في الفقرة السابقة أن يحلف

اليمين بأنه أدى الدين فعلا، فإن كان وارثا للمدين أو نائبا قانونيا عنه أو عن ورثته حلف اليمين بأنه لا يعلم بوجود الدين أو بأنه يعلم بوفائه وتوجه المحكمة هذه اليمين من تلقاء نفسها.

(مادة ٤٤٣)

١- يبدأ سريان المدة المقررة لعدم سماع الدعوى فى الحقوق المنصوص عليها في المادتين ٤٤٠ و٤٤٢ من الوقت الذي يتم فيه الدائنون تقدماتهم ولو استمروا فى أداء تقدمات أخرى.

٢- وإذا حرر سند بحق من هذه الحقوق فلا يمتنع سماع الدعوى به إلا بانقضاء خمس عشرة سنة.

(مادة ٤٤٤)

تحسب المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالأيام لا بالساعات ويغفل اليوم الأول، وتكمل المدة بانقضاء آخر يوم منها.

(مادة ٤٤٥)

١- لا يبدأ سريان المدة المقررة لعدم سماع الدعوى إلا من اليوم الذى يصبح فيه الدين مستحق الأداء ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

٢- وإذا كان تحديد ميعاد الوفاء متوقفا على إرادة الدائن بدأ سريان المدة من وقت نشوء الالتزام.

(مادة ٤٤٦)

١- لا تسرى المدة المقررة لعدم سماع الدعوى كلما وجد مانع يتعذر معه على الدائن أن يطالب بحقه ولو كان المانع أدبيا، كما أنها لا تسرى كذلك فيما بين الأصيل والنائب.

٢- ويعتبر مانعا يتعذر معه المطالبة بالحق، عدم توفر الأهلية في الدائن أو غيبته أو الحكم عليه بعقوبة جناية إذا لم يكن له نائب يمثله قانونا.

(مادة ٤٤٧)

إذا وجد سبب يوقف سريان المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالنسبة إلى بعض ورثة الدائن، فإن المدة لا توقف بالنسبة إلى بقية الورثة.

(مادة ٤٤٨)

تنقطع المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بالمطالبة القضائية ولو رفعت الدعوى إلى محكمة غير مختصة، كما تنقطع المدة أيضا بإعلان السند التنفيذي وبالحجز وبالطلب الذي يتقدم به الدائن لقبول حقه في تفليس أو في توزيع وبأي عمل يقوم به الدائن للتمسك بحقه أثناء السير في إحدى الدعاوى.

(مادة ٤٤٩)

١- تنقطع المدة المقررة لعدم سماع الدعوى إذا أقر المدين بحق الدائن إقرارا صريحا أو ضمنيا.

٢- ويعتبر إقرارا ضمنيا ترك المدين مالا له تحت يد الدائن إذا كان المال مرهونا رهنا حيازيا تأمينا لوفاء الدين، أو كان الدائن قد حبسه بناء على حقه فى الامتناع عن رده إلى حين الوفاء بالدين المرتبط به عملا بالمادة ٣١٨.

(مادة ٤٥٠)

١- إذا انقطعت المدة المقررة لعدم سماع الدعوى، بدأت مدة جديدة من وقت انتهاء الأثر المترتب على سبب الانقطاع، وتكون المدة الجديدة مماثلة للمدة الأولى.

٢- ومع ذلك فإن المدة الجديدة تكون خمس عشرة سنة فى الأحوال الآتية:

(أ)- إذا حكم بالحق وحاز الحكم قوة الأمر المقضي، وذلك فيما عدا ما يتضمنه الحكم من التزامات دورية متجددة وتكون مستحقة الأداء بعد صدوره.

(ب)- إذا كان الحق مما لا تسمع به الدعوى بمرور خمس سنوات وفقا للمادة ٤٤٠ أو بمرور سنة واحدة وفقا للمادة ٤٤٢ وانقطعت المدة بإقرار المدين.

(مادة ٤٥١)

يترتب على عدم سماع الدعوى بالحق عدم سماعها أيضا بالملحقات ولو لم تكتمل المدة المقررة لعدم سماع الدعوى بهذه الملحقات.

(مادة ٤٥٢)

١- لا يجوز للمحكمة أن تقضي بعدم سماع الدعوى بمرور الزمان من تلقاء نفسها، وإنما يجب أن يكون ذلك بناء على طلب المدين أو دائنه أو أي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتمسك به المدين.

٢- ويجوز التمسك بهذا الدفع في أية حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام المحكمة الاستئنافية.

(مادة ٤٥٣)

١- لا يجوز التنازل عن الدفع بعدم سماع الدعوى لمرور الزمان قبل ثبوت الحق فيه، كما لا يجوز الاتفاق على عدم سماع الدعوى بمدة تختلف عن المدة المعينة فى القانون.

٢- وإنما يجوز لمن يملك التصرف في حقوقه أن ينزل ولو ضمنا عن الدفع بعد ثبوت الحق فيه، على أن هذا النزول لا ينفذ فى حق الدائنين إذا صدر إضرارا بهم.

الكتاب الثاني

العقود المسماة

الباب الأول

العقود التى تقع على الملكية

الفصل الأول

البيع

الفرع الأول - البيع بوجه عام

(مادة ٤٥٤)

البيع عقد على تمليك شيء أو نقل حق مالي آخر لقاء عوض نقدي.

(مادة ٤٥٥)

يشمل البيع كل ما كان من ملحقات المبيع وتوابعه، وذلك وفقا لطبيعة المعاملة وعرف الجهة وقصد المتعاقدين.

(أولا) أركان البيع:

(مادة ٤٥٦)

١- يجب أن يكون المبيع معلوما للمشترى علما كافيا، وإلا كان له الحق في طلب إبطال البيع.

٢- ويعتبر علما كافيا بالمبيع، اشتمال العقد على بيان أوصافه الأساسية، بيانا يمكن من تعرفه.

٣- وإذا ذكر فى العقد أن المشترى عالم بالمبيع، لا يكون له طلب إبطال البيع بدعوى عدم علمه به، إلا إذا أثبت تدليس البائع.

٣- وإذا تسلم المشترى المبيع ولم يعترض عليه خلال فترة معقولة اعتبر ذلك قبولا له.

(مادة ٤٥٧)

١- إذا كان البيع بالعينة، انعقد البيع على مبيع مطابق لها.

٢- فإذا تلفت العينة أو هلكت فى يد أحد المتعاقدين، كان عليه اثبات المطابقة أو المغايرة، ولو كان التلف أو الهلاك بغير خطئه.

(مادة ٤٥٨)

يجوز اشتراط التجربة أو المذاق، في مدة معلومة، لقبول البيع أو رفضه. فإن سكت المتبايعان عن تحديد المدة فى العقد، حملت على المدة المعتادة. فإذا انقضت المدة ولم يعلن المشترى رفضه، مع تمكنه من تجربة المبيع أو مذاقه، اعتبر سكوته قبولا.

(مادة ٤٥٩) *

يجوز أن يقتصر في تقدير الثمن على بيان أسس صالحة لتقديره، وإذا ترك تقدير الثمن لأجنبي عن العقد فلا ينعقد العقد إلا إذا رضى المتعاقدان بهذا التقدير وعند الخلاف يعتد بسعر المثل.

(مادة ٤٦٠)

١- لا يترتب على عدم ذكر الثمن بطلان البيع، إذا تبين من الاتفاق أو الظروف قصد المتعاقدين التعامل بالسعر المتداول بينهما، أو بسعر السوق.

---

* معدلة بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢. والنص قبل التعديل «يجوز أن يقتصر، في تحديد الثمن، على بيان أسس صالحة لتقديره، كما يجوز أن يفوض تحديده إلى طرف ثالث، فإذا لم يحدده لأي سبب، كان الثمن هو ثمن المثل».

٢- ويكون سعر السوق في زمان البيع ومكانه هو المعتبر، فإذا لم يكن فى مكان البيع سوق، اعتبر المكان الذي يقضي العرف بأن تكون اسعاره سارية. وذلك كله ما لم يتفق على غيره.

(مادة ٤٦١)

إذا قدر الثمن على أساس الوزن، يكون الوزن الصافي هو المعتبر، إلا إذا اتفق الطرفان أو جرى العرف على غير ذلك.

(مادة ٤٦٢)

١- يجوز البيع تولية أو إشراكا أو مرابحة أو وضيعة، إذا كان الثمن الذى اشترى به البائع معلوما وقت العقد، وكان مقدار الربح في المرابحة ومقدار الخسارة في الوضيعة محددا.

٢- فإذا ثبت أن الثمن الذى اشترى به البائع أقل مما ذكره، كان للمشترى أن يتمسك بالثمن الحقيقي.

٣- ويعتبر تدليسا كتمان البائع ملابسات أحاطت بشرائه، إذا كان من شأنها أن تؤثر في رضاء المشترى.

(ثانيا) آثار البيع:

(مادة ٤٦٣)

يترتب على البيع نقل ملكية المبيع، إذا كان معينا بالذات ومملوكا للبائع، فإن لم يعين المبيع إلا بنوعه، لا تنتقل ملكيته إلا بالإفراز. وكل ذلك ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغيره، ودون إخلال بقواعد التسجيل.

(مادة ٤٦٤)

١- إذا كان الثمن مؤجلا أو مقسطا، جاز الاتفاق على ألا تنتقل الملكية إلى المشترى إلا بعد الوفاء بالثمن كله أو بعضه ولو تم تسليم المبيع.

٢- فإذا تم الوفاء بالثمن، اعتبرت ملكية المشترى مستندة إلى وقت البيع، ما لم يتفق على غير ذلك.

(مادة ٤٦٥)

يكون للمشترى ثمر المبيع ونماؤه وعليه تكاليفه من وقت البيع. ومع ذلك إذا لم يكن البائع قد استوفى الثمن بتمامه، لا يكون للمشترى من الثمار إلا بقدر ما أداه من الثمن. وذلك كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلافه.

١ - التزامات البائع:

(مادة ٤٦٦)

إذا لم يكن من مقتضى البيع أن ينقل الملكية فور إبرامه، وجب على البائع أن يقوم بكل ما هو ضروري من جانبه لانتقالها، وأن يمتنع عن أى عمل من شأنه أن يجعل هذا الانتقال مستحيلا أو عسيرا.

(مادة ٤٦٧)

يلتزم البائع بتسليم المبيع للمشتى بالحالة التي كان عليها وقت البيع وبأن يسلمه الوثائق والمستندات المتعلقة به.

(مادة ٤٦٨)

يلتزم البائع أن يزود المشترى بكافة البيانات الضرورية عن المبيع.

(مادة ٤٦٩)

إذا حدد فى العقد مقدار المبيع، كان البائع ضامنا نقص هذا القدر بحسب ما يقضي به العرف، ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث أنه لو كان يعلمه لما أتم العقد.

(مادة ٤٧٠)

١- إذا تبين أن قدر المبيع يزيد على ما حدد في العقد، وكان الثمن مقدرا بالوحدة، فإن كان المبيع قابلا للتبعيض كانت الزيادة للبائع ما لم ير المشترى أخذها بما يقابلها من الثمن. وإن كان المبيع غير قابل للتبعيض، وجب على المشترى أن يدفع ثمن الزيادة، ما لم تكن جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد.

٢- فإذا كان الثمن مقدرا جملة واحدة، تكون الزيادة للمشترى ما لم تكن من الجسامة بحيث لو كان يعلمها البائع لما أتم العقد. وفى هذه الحالة، يكون المشترى بالخيار بين زيادة الثمن بما يتناسب مع الزيادة فى المبيع، وبين فسخ البيع.

٣- وكل ذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغيره.

(مادة ٤٧١)

تسقط الدعوى بفسخ العقد أو إنقاص الثمن أو تكملته أو رد الزيادة بسبب العجز أو الزيادة في المبيع، إذا انقضت سنة واحدة من وقت التسليم.

(مادة ٤٧٢)

١- يحصل التسليم بالتخلية بين المبيع والمشترى على وجه يتمكن به المشترى من حيازته والانتفاع به دون حائل، ولو لم يقبضه بالفعل ما دام البائع قد أعلمه بذلك.

٢- ويكون التسليم فى كل شيء على النحو الذي يتفق مع طبيعته.

(مادة ٤٧٣)

يجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع في حوزة المشترى عند البيع أو اتفق على أن يستبقيه البائع في حوزته بعد البيع لسبب آخر غير الملك.

(مادة ٤٧٤)

إذا لم يحدد العقد وقتا لتسليم المبيع، التزم البائع بتسليمه فور انعقاد العقد. وإذا اتفق على أن يتم التسليم في الوقت الذي يحدده المشترى التزم البائع بإجرائه فيه. وذلك كله مع مراعاة المواعيد التى تستلزمها طبيعة المبيع أو يقضى بها العرف.

(مادة ٤٧٥)

١- يتم تسليم المبيع في مكان وجوده وقت العقد ما لم يتفق على غير ذلك.

٢- فإذا كان المبيع منقولا ولم يعين مكان وجوده، وجب تسليمه في موطن البائع.

(مادة ٤٧٦)

إذا التزم البائع بإرسال المبيع إلى مكان معين، فلا يتم التسليم إلا بوصوله فيه، ما لم يتفق على غير ذلك.

(مادة ٤٧٧)

نفقات التسليم تكون على البائع ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

(مادة ٤٧٨)

إذا هلك المبيع قبل تسليمه لسبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيه. انفسخ البيع واسترد المشترى ما أداه من الثمن وذلك ما لم يكن الهلاك بعد إعذار المشترى لتسلم المبيع.

(مادة ٤٧٩)

إذا هلك المبيع في جزء منه أو لحقه التلف قبل التسليم لسبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيه، كان للمشترى الحق فى إنقاص الثمن بقدر ما نقص من قيمة المبيع. فإذا كان الهلاك أو التلف جسيما بحيث لو كان موجودا عند

البيع لما أبرمه، كان له فسخ البيع وذلك كله إذا كان الهلاك أو التلف حاصلا قبل إعذار المشترى لتسلم المبيع.

(مادة ٤٨٠)

١- إذا هلك المبيع أو تلف بفعل المشترى بقى ملتزما بالثمن كاملا.

٢- فإذا كان الهلاك أو التلف لسبب يرجع إلى البائع، كان المشترى بالخيار بين فسخ البيع أو إنقاص الثمن بقدر نقص القيمة وذلك دون إخلال بحقه في التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٤٨١)

يلتزم البائع بعدم التعرض للمشترى في المبيع كله أو بعضه ولو اتفق على غير ذلك.

(مادة ٤٨٢)

يضمن البائع التعرض للمشترى في المبيع كله أو بعضه من أى شخص يدعى حقا على المبيع وقت البيع يحتج به على المشتري، كما يكون ملزما بالضمان ولو ادعى المتعرض حقا نشأ بعد البيع إذا كان هذا الحق قد آل إليه من البائع أو كان نتيجة لفعله.

(مادة ٤٨٣)

١- إذا رفعت على المشترى دعوى باستحقاق المبيع كليا أو جزئيا، وجب عليه المبادرة بإدخال البائع فيها.

٢- فإذا لم يقم بإدخاله وصدر لصالح الغير حكم نهائى، سقط الضمان عن البائع إذا أثبت أن إدخاله فى دعوى الاستحقاق كان من شأنه أن يؤدى إلى رفضها.

(مادة ٤٨٤)

١- إذا استحق المبيع كله، كان للمشترى أن يسترد الثمن من البائع

ويرجع عليه بكل ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب بسبب استحقاق المبيع.

٢- ومع ذلك يقتصر حق المشترى على استرداد الثمن، إذا أثبت البائع أنه لم يكن يعلم عند البيع بسبب الاستحقاق.

(مادة ٤٨٥)

١- إذا استحق بعض المبيع أو ثبت عليه حق للغير، وكانت خسارة المشترى من ذلك قد بلغت قدرا لو علمه لما أتم العقد، كان له أن يرد المبيع وما أفاده منه، على أن يعوض في حدود ما تقضى به المادة السابقة.

٢- فإذا اختار المشترى استبقاء المبيع، أو كانت الخسارة التى لحقته لم تبلغ القدر المبين فى الفقرة الأولى، لم يكن له إلا أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاستحقاق وفقا لما تقضى به المادة السابقة.

(مادة ٤٨٦)

لا يضمن البائع حقا ينقص من انتفاع المشترى بالمبيع إذا كان قد أبان عنه للمشترى وقت التعاقد، أو كان هذا الحق ارتفاقا ظاهرا أو ناشئا عن قيد قانوني على الملكية.

(مادة ٤٨٧)

١- يجوز للمتعاقدين الاتفاق على زيادة ضمان الاستحقاق أو إنقاصه أو إسقاطه.

٢- ومع ذلك يقع باطلا كل شرط بإنقاص الضمان أو إسقاطه، إذا كان البائع قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو كان الاستحقاق ناشئا عن فعله.

(مادة ٤٨٨)

إذا كان شرط عدم الضمان صحيحا، فإن البائع يكون مع ذلك مسئولا

عن رد الثمن، إلا إذا أثبت أن المشترى كان يعلم وقت البيع سبب الاستحقاق، أو أنه اشترى ساقط الخيار.

(مادة ٤٨٩)

يكون البائع ملزما بالضمان وفقا لأحكام المادة ٤٨٥، إذا كان بالمبيع وقت البيع عيب ينقص من قيمته أو من نفعه بحسب الغاية المقصودة منه مستفادة مما هو مبين فى العقد أو مما هو ظاهر من طبيعة المبيع أو الغرض الذى أعد له.

(مادة ٤٩٠)

لا يضمن البائع عيبا جرى العرف على التسامح فيه.

(مادة ٤٩١)

لا يضمن البائع عيبا كان المشترى يعرفه وقت البيع، أو كان يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص المبيع بما ينبغي من العناية، إلا إذا أثبت المشترى أن البائع قد أكد له خلو المبيع من هذا العيب أو أنه قد تعمد إخفاءه غشا منه.

(مادة ٤٩٢)

١- إذا تسلم المشترى المبيع وجب عليه التحقق من حالته بمجرد تمكنه من ذلك وفقا للمألوف في التعامل، فإذا كشف عيبا يضمنه البائع وجب عليه أن يبادر بإخطاره به، فإن لم يفعل سقط حقه فى الضمان.

٢- أما إذا كان العيب مما لا يمكن الكشف عنه بالفحص المعتاد ثم كشفه المشترى بعد ذلك، فإنه يجب عليه أن يخطر به البائع بمجرد كشفه وإلا سقط حقه في الضمان.

(مادة ٤٩٣)

تبقى دعوى الضمان ولو هلك المبيع بأى سبب كان.

(مادة ٤٩٤)

إذا علم المشترى بوجود العيب ثم تصرف فى المبيع تصرف الملاك فلا رجوع له بالضمان.

(مادة ٤٩٥)

يجوز للمتعاقدين باتفاق خاص أن يزيدا في ضمان العيب أو أن ينقصا منه أو أن يسقطا هذا الضمان، على أن كل شرط يسقط الضمان أو ينقصه يقع باطلا إذا كان البائع قد تعمد إخفاء العيب في المبيع غشا منه.

(مادة ٤٩٦)

١- تسقط دعوى ضمان العيب إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع، ولو لم يكشف المشترى العيب إلا بعد ذلك، ما لم يقبل البائع أن يلتزم بالضمان لمدة أطول.

٢- وليس للبائع أن يتمسك بالسقوط، إذا ثبت أنه تعمد إخفاء العيب غشا منه.

(مادة ٤٩٧)

لا ضمان للعيب فى البيوع القضائية ولا فى البيوع الإدارية إذا تمت بطريق المزايدة العلنية.

(مادة ٤٩٨)

إذا لم تتوافر فى المبيع وقت التسليم الصفات التى كفل البائع للمشترى وجودها فيه، كان للمشترى أن يطلب فسخ البيع مع التعويض، أو أن يستبقى المبيع مع طلب التعويض عما لحقه من ضرر بسبب عدم توافر هذه الصفات.

(مادة ٤٩٩)

١- إذا ضمن البائع صلاحية المبيع للعمل مدة معلومة، ثم ظهر خلل في

المبيع خلالها، فعلى المشترى أن يخطر البائع بهذا الخلل فى مدة شهر من ظهوره.

٢- فإذا لم يقم البائع بإصلاح الخلل، كان للمشترى أن يطلب الفسخ مع التعويض أو أن يستبقى المبيع ويطلب التعويض عما لحقه من ضرر بسبب الخلل. وفي الحالين يجب رفع الدعوى في مدة ستة شهور من تاريخ إخطار البائع بوجود الخلل. كل هذا ما لم يتفق على خلافه.

٢- التزامات المشترى:

(مادة ٥٠٠)

١- يكون الثمن مستحق الأداء فور تمام البيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

٢- فإذا تعرض أحد للمشترى مستندا إلى حق سابق على البيع أو آيل من البائع أو نتيجة لفعله، أو إذا خيف لأسباب جدية أن يستحق المبيع، جاز للمشترى ما لم يمنعه شرط في العقد أن يحبس الثمن حتى ينتهي التعرض أو يزول خطر الاستحقاق. ولكن يجوز للبائع في هذه الحالة أن يطالب باستيفاء الثمن على أن يقدم كفيلا.

٣- ويسرى حكم الفقرة السابقة إذا ظهر عيب في المبيع.

(مادة ٥٠١)

١- يكون الثمن مستحق الأداء في المكان الذي يتم فيه تسليم المبيع. فإذا لم يكن الثمن مستحقا وقت تسليم المبيع، وجب أداؤه فى موطن المشترى.

٢- وذلك كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

(مادة ٥٠٢)

إذا لم يؤد المشتري الثمن عند استحقاقه، أو أخل بالالتزامات الأخرى

التي يرتبها عقد البيع، يكون البائع بالخيار بين طلب الزام المشترى بالتنفيذ أو طلب فسخ البيع.

(مادة ٥٠٣)

إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الأداء في الحال، فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفي ما هو مستحق له ولو قدم المشترى رهنا أو كفالة، هذا ما لم يمنح البائع المشترى أجلا بعد البيع.

(مادة ٥٠٤)

إذا هلك المبيع في يد البائع وهو حابس له، كان الهلاك على المشترى، ما لم يكن المبيع قد هلك بفعل البائع.

(مادة ٥٠٥)

في بيع المنقولات إذا اتفق على ميعاد لأداء الثمن كله أو أكثره ولتسلم المبيع، كان للبائع الحق فى اعتبار البيع مفسوخا دون حاجة إلى إعذار إذا لم يؤد المشترى المستحق من الثمن عند حلول الميعاد، وذلك ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، أو كان الباقى من الثمن المستحق يسيرا.

(مادة ٥٠٦)

إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكانا أو زمانا لتسلم المبيع، وجب على المشترى أن يتسلمه في المكان الذى يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن ينقله من هذا المكان دون إبطاء إلا بقدر ما يقتضيه النقل من زمن.

(مادة ٥٠٧)

يتحمل المشترى نفقات عقد البيع ورسوم التسجيل ونفقات الوفاء بالثمن ونفقات تسلم المبيع وغير ذلك من مصروفات، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

الفرع الثانى - بعض أنواع البيوع

(أولا) بيع الوفاء:

(مادة ٥٠٨)

إذا احتفظ البائع عند البيع بحق استرداد المبيع فى مقابل رد الثمن والمصروفات، اعتبر العقد قرضا مضمونا برهن حيازى.

(ثانيا) بيع ملك الغير:

(مادة ٥٠٩)

إذا باع شخص مالا للغير فإن الملكية لا تنتقل إلى المشترى إلا إذا آلت إلى البائع أو أقر المالك البيع.

(ثالثا) بيع الحقوق المتنازع فيها:

(مادة ٥١٠)

١- إذا بيع حق متنازع فيه، كان لمن ينازع البائع أن يسترده من مشتريه إذا رد له ما دفعه من ثمن وما تكبده من مصروفات.

٢- ويعتبر الحق متنازعا فيه إذا كان موضوعه قد رفعت به دعوى أو قام في شأنه نزاع جدى.

(مادة ٥١١)

يسقط حق الاسترداد بمضى ثلاثين يوما من تاريخ علم المسترد بالبيع.

(مادة ٥١٢)

استثناء من حكم المادة ٥١٠، لا يجوز الاسترداد في الأحوال الآتية:

(أ)- إذا كان الحق يدخل ضمن مجموعة أموال بيعت بثمن واحد.

(جـ)- إذا كان الحق قد تصرف فيه صاحبه وفاء لدين مستحق في ذمته لدائن.

(د)- إذا كان الحق مضمونا برهن يثقل عقارا وبيع الحق لحائز هذا العقار.

(مادة ٥١٣)

لا يجوز للقضاة ولا لأعضاء النيابة ولا للمحامين ولا لكتبة المحاكم ولا لمأموري التنفيذ أن يشتروا، ولو باسم مستعار، حقا متنازعا فيه، وإلا كان العقد باطلا.

(مادة ٥١٤)

١- لا يجوز للسماسرة ولا للخبراء أن يشتروا - ولو باسم مستعار - الأموال المعهود إليهم فى بيعها أو فى تقدير قيمتها أو مباشرة الخبرة في شأنها.

٢- ويصح العقد فى هذه الأحوال إذا أقره من تم البيع لحسابه.

(مادة ٥١٥)

يسرى الحظر المنصوص عليه في المادتين السابقتين، على الأزواج، والأقارب والأصهار، حتى الدرجة الثانية.

(رابعا) بيع حصة فى تركة:

(مادة ٥١٦)

من باع تركة أو حصة فيها دون تفصيل لمشتملاتها، لا يضمن إلا ثبوت وراثته لما باعه ما لم يتفق على غير ذلك.

(مادة ٥١٧)

إذا كان البائع قد استوفى بعض ما للتركة من الحقوق أو باع شيئا مما اشتملت عليه أو استهلكه، وجب أن يرد للمشترى ما استولى عليه وقيمة ما استهلكه، ما لم يكن قد اشترط عند البيع عدم الرد.

(مادة ٥١٨)

يرد المشترى للبائع ما يكون قد وفاه من ديون التركة، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره. ولا يخل بيع الوارث لحصته بما عساه أن يكون له من حقوق على التركة.

(خامسا) البيع فى مرض الموت:

(مادة ٥١٩)

١- يسرى على بيع المريض مرض الموت أحكام المادة (٩٤٢).

٢- ومع ذلك لا تسرى هذه الأحكام اضرارا بالغير حسن النية، إذا كان هذا الغير قد كسب بعوض حقا عينيا على المبيع.

(مادة ٥١٩ مكرر) *

السلم بيع مؤجل التسليم بثمن معجَل.

(مادة ٥١٩ مكرر أ) *

يشترط في المسلم فيه أن يكون معلوم الجنس والنوع والصفة والقدر وأن يكون مما يمكن ضبط صفته بالوصف وأن يكون ممكن الوجود عند حلول الأجل.

(مادة ٥١٩ مكرر ب) *

يجب أن يكون رأس المال معلوما للمتعاقدين وأن يتم الوفاء به عند التعاقد.

(مادة ٥١٩ مكرر ج) *

إذا حل أجل الوفاء بالمسلم فيه وجب تسليمه في المكان المتفق عليه فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب تسليمه في المكان الذي تم فيه العقد.

---

* اضيفت هذه المواد بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢.

(مادة ٥١٩ مكرر د) *

إذا تعذر تسليم المسلم فيه لانقطاع جنسه عند حلول الأجل جاز للمسلم فسخ العقد واسترداد رأس المال.

الفصل الثانى

المقايضة

(مادة ٥٢٠)

المقايضة مبادلة مال بمال لا يكون أيهما نقدا.

(مادة ٥٢١)

إذا تفاوتت قيمة البدلين في تقدير المتقايضين، جاز أن يكون فرق القيمة معدلا من النقود.

(مادة ٥٢٢)

تسرى على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة، ويعتبر كل من المتقايضين بائعا لما قايض به ومشتريا لما قايض عليه.

(مادة ٥٢٣)

مصروفات عقد المقايضة ورسوم التسجيل وغير ذلك من النفقات، يتحملها المتقايضان مناصفة ما لم يتفق على غير ذلك.

---

* أضيفت هذه المادة بموجب القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢.

الفصل الثالث
الهبة
(مادة ٥٢٤)

الهبة عقد على تمليك مال فى الحال بغير عوض.

(أولا) أركان الهبة:

(مادة ٥٢٥)

١- لا تنعقد الهبة إلا إذا اقترنت بقبض الموهوب أو وثقت فى محرر رسمي.

٢- ويعتبر القبض قد تم ولو بقى الشيء في يد الواهب إذا كان وليا أو وصيا أو قيما أو قائما على تربية الموهوب له.

(مادة ٥٢٦)

لا تنعقد الهبة على مال مستقبل.

(مادة ٥٢٧)

هبة مال الغير باطلة.

(مادة ٥٢٨)

هبة المشاع جائزة ولو كان الموهوب قابلا للقسمة.

(مادة ٥٢٩)

تسرى على الهبة في مرض الموت أحكام الوصية.

(ثانيا) آثار الهبة:

١- التزامات الواهب:

(مادة ٥٣٠)

١- يلتزم الواهب بتسليم المال الموهوب، إذا لم يكن الموهوب له قد قبضه،

وتسرى في ذلك الأحكام المتعلقة بتسليم المبيع.

٢- فإذا هلك المال الموهوب قبل تسليمه أو حصل فيه تغير أو نقص، لا يكون الواهب مسئولا إلا عن فعله العمد أو خطئه الجسيم.

(مادة ٥٣١)

لا يضمن الواهب إلا التعرض الناشئ عن فعله، كما لا يضمن استحقاق الموهوب إلا إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو كانت الهبة مقترنة بتكليف وذلك ما لم يتفق على غيره أو يقض القانون بخلافه.

(مادة ٥٣٢)

١- إذا استحق الموهوب وكان الواهب قد تعمد إخفاء سبب الاستحقاق يقدر القاضى للموهوب له تعويضا عادلا.

٢- فإن كانت الهبة مقترنة بتكليف فلا يلتزم الواهب بضمان الاستحقاق إلا في حدود ما أداه الموهوب له من التكليف، ويحل الموهوب له محل الواهب فيما يكون له من حقوق ودعاوى.

(مادة ٥٣٣)

لا يضمن الواهب براءة الموهوب من العيب، إلا إذا اتفق على غير ذلك، أو كان الواهب قد تعمد إخفاء العيب، وعندئذ لا يكون ملزما إلا بتعويض الموهوب له عما يسببه العيب من ضرر.

٢- التزامات الموهوب له:

(مادة ٥٣٤)

يلتزم الموهوب له بالقيام بما يفرضه عليه العقد من تكليف، سواء كان هذا التكليف مشروطا لمصلحة الواهب أو لمصلحة الغير.

(مادة ٥٣٥)

إذا تبين أن الموهوب وقت الهبة، كان أقل من قيمة التكليف المقترن بها

وكان الموهوب له على غير علم بذلك، فإنه لا يكون ملزما بأن يقوم بالتكليف إلا في حدود قيمة الموهوب.

(مادة ٥٣٦)

إذا كانت الهبة مقترنة بتكليف الموهوب له الوفاء بديون الواهب، فإنه لا يكون ملزما إلا بوفاء الديون التى كانت موجودة وقت الهبة ما لم يتفق على غير ذلك.

(ثالثا) الرجوع فى الهبة:

(مادة ٥٣٧)

١- لا يجوز للواهب الرجوع فى هبته، إلا الأبوين فيما وهباه لولدهما.

٢- ومع ذلك يجوز فى غير هذه الحالة، الرجوع في الهبة بترخيص من القضاء، إذا استند الواهب فى ذلك إلى عذر مقبول.

(مادة ٥٣٨)

يعتبر على وجه الخصوص عذرا مقبولا للرجوع في الهبة:

(أ)- أن يخل الموهوب له بما يجب عليه نحو الواهب، إخلالا يعتبر جحودا كبيرا من جانبه.

(ب)- أن يصبح الواهب عاجزا عن أن يوفر لنفسه أسباب المعيشة بما يتفق مع مكانته الاجتماعية، أو أن يصبح غير قادر على الوفاء بما يفرضه عليه القانون من النفقة على الغير.

(جـ)- أن يرزق الواهب بعد الهبة ولدا يظل حيا إلى وقت الرجوع.

(مادة ٥٣٩)

يمتنع الرجوع فى الهبة:

(أ)- إذا كانت الهبة من الأم، وكان ولدها يتيما وقت الرجوع.

(ب)- إذا كانت الهبة من أحد الزوجين للآخر ما دامت الزوجية قائمة.

(جـ)- إذا مات الواهب أو الموهوب له.

(د)- إذا تصرف الموهوب له فى الموهوب تصرفا يخرجه عن ملكه، فإذا اقتصر التصرف على بعض الموهوب، جاز للواهب أن يرجع فى الباقى.

(هـ)- إذا حصل تغير فى ذات الموهوب أو حصلت فيه زيادة متصلة موجبة لزيادة قيمته.

(و)- إذا تعامل الغير مع الموهوب له مع اعتبار قيام الهبة.

(ز)- إذا مرض الواهب أو الموهوب له مرضا، يخشى معه الموت، فإذا زال المرض عاد حق الرجوع.

(ح)- إذا اقترنت الهبة بتكليف.

(ط)- إذا كانت الهبة لغرض خيرى.

(مادة ٥٤٠)

يجوز لأي من ورثة الواهب فسخ الهبة إذا قتل الموهوب له الواهب عمدا وبدون حق أو اشترك فى قتله.

(مادة ٥٤١)

يترتب على الرجوع إعادة الموهوب إلى ملك الواهب من حين تمامه، وذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل.

(مادة ٥٤٢)

نفقات الهبة على الموهوب له، ونفقات الرجوع على الواهب ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الرابع

القرض

(مادة ٥٤٣)

القرض عقد يلتزم به المقرض أن يؤدى إلى المقترض مبلغا من النقود أو أي شىء مثلى آخر على أن يرد إليه مثله نوعا وصفة وقدرا.

(مادة ٥٤٤)

١- يجب على المقرض أن يسلم الشىء موضوع القرض إلى المقترض وقت تمام العقد، ما لم يتم الاتفاق على تسليمه فى وقت آخر.

٢- فإذا هلك الشىء قبل تسليمه كان هلاكه على المقرض.

(مادة ٥٤٥)

إذا استحق الشىء المقترض سرت في ذلك أحكام الإعارة.

(مادة ٥٤٦)

١- إذا ظهر فى الشىء عيب واختار المقترض استبقاءه، فلا يلزمه أن يرد إلا قيمة الشيء معيبا.

٢- فإذا كان المقرض قد تعمد إخفاء العيب فإنه يكون مسئولا عما يسببه العيب من ضرر.

(مادة ٥٤٧)

١- يكون الاقراض بغير فائدة. ويقع باطلا كل شرط يقضى بخلاف ذلك دون مساس بعقد القرض ذاته.

٢- ويعتبر في حكم الفائدة كل منفعة يشترطها المقرض.

(مادة ٥٤٨)

١- على المقترض أن يرد المثل عند حلول الأجل المتفق عليه أو عند سقوطه.

٢- فإذا لم يتفق على أجل، أو اتفق على أن يكون الرد عند المقدرة أو الميسرة، عين القاضي ميعادا مناسبا للرد وفقا للظروف.

(مادة ٥٤٩)

إذا لم يتفق على مكان لرد المثل، كان الرد واجبا في موطن المقرض.

(مادة ٥٥٠)

١- لا عبرة بتغير قيمة المثل وقت الرد.

٢- وإذا انقطع مثل الشيء المقترض عن السوق، كان المقرض بالخيار، إما أن ينتظر حتى يعود الشيء إلى السوق، فيرد المقترض مثله، وإما أن يطالب المقترض بقيمة الشيء في الزمان والمكان اللذين يجب فيهما الرد.

(مادة ٥٥١)

نفقات القرض والرد على المقترض، ما لم يتفق على غير ذلك.

الفصل الخامس

الصلح

(مادة ٥٥٢)

الصلح عقد يحسم به عاقداه نزاعا قائما بينهما، أو يتوقيان به نزاعا محتملا وذلك بأن ينزل كل منهما - على وجه التقابل - عن جانب من ادعائه.

(أولا) أركان الصلح:

(مادة ٥٥٣)

يشترط فيمن يعقد صلحا، أن يكون أهلا للتصرف بعوض فى الحقوق التي يشملها عقد الصلح.

(مادة ٥٥٤)

لا يجوز الصلح في المسائل المتعلقة بالنظام العام، ولكنه يجوز على الحقوق المالية المترتبة عليها.

(مادة ٥٥٥)

لا يثبت الصلح إلا بالكتابة أو بمحضر رسمى.

(ثانيا) آثار الصلح:

(مادة ٥٥٦)

١- يحسم الصلح المنازعات التى يتناولها.

٢- ويترتب عليه انقضاء الادعاءات التي ينزل عنها أي من المتصالحين.

(مادة ٥٥٧)

١- للصلح أثر كاشف بالنسبة إلى ما يتناوله من الحقوق المتنازع فيها دون غيرها.

٢- وتفسر عبارات التنازل التى يتضمنها الصلح تفسيرا ضيقا.

(مادة ٥٥٨)

١- لا يترتب على الصلح نفع أو ضرر لغير عاقديه، حتى لو وقع على محل لا يقبل التجزئة.

٢- ومع ذلك يحق للمتضامنين - دائنين كانوا أو مدينين - أن يتمسكوا بالصلح الذي يعقده أحدهم، إذا رأوا فيه نفعا لهم.

(مادة ٥٥٩)

من تصالح على حق، ثم كسبه بعد ذلك بناء على سبب آخر، لا يكون بالنسبة لهذا الكسب الجديد، مرتبطا بصلحه السابق.

(ثالثا) بطلان الصلح:

(مادة ٥٦٠)

١- الصلح لا يتجزأ، فبطلان جزء منه أو إبطاله، يقتضي بطلان العقد كله أو إبطاله.

٢- على أن هذا الحكم لا يسري، إذا تبين من عبارات العقد أو من الظروف أن المتعاقدين قد اعتبرا أجزاء الصلح منفصلة ومستقلا بعضها عن بعض.

الباب الثاني

العقود التى ترد على منفعة الأشياء

الفصل الأول

الايجار

الفرع الأول - الايجار بوجه عام

(مادة ٥٦١)

الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محدودة فى مقابلة عوض مالي.

(أولا) أركان الايجار:

(مادة ٥٦٢)

لا يجوز لمن يقتصر حقه على الادارة أن يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنين إلا بإذن ممن يملكه، فإذا عقد الايجار لمدة أطول انقصت مدته الى ثلاث سنين، وكل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره.

(مادة ٥٦٣)

١- الايجار الصادر ممن له حق الانتفاع لا ينفذ بعد انقضاء هذا الحق فى

مواجهة مالك الرقبة ما لم يقره، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنضج المحصول القائم ونقله.

٢- أما من ليس له إلا حق الاستعمال، أو السكنى، فلا يجوز له التأجير إلا بإذن صريح أو لمبرر قوى.

(مادة ٥٦٤)

يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أي مقابل مالى آخر.

(مادة ٥٦٥)

إذا لم يحدد المتعاقدان الأجرة أو كيفية تقديرها، أو إذا تعذر إثبات مقدارها، وجبت أجرة المثل وقت إبرام العقد.

(مادة ٥٦٦)

إذا لم يحدد المتعاقدان تاريخ بدء الايجار، كان تاريخ العقد هو المعتبر.

(مادة ٥٦٧)

١- إذا عقد الايجار دون تحديد مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات مدته اعتبر الايجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة.

٢- وينتهي الايجار بانقضاء هذه المدة إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل نصفها الأخير على ألا يزيد ميعاد التنبيه على ثلاثة أشهر.

(مادة ٥٦٨)

لا يجوز أن تتجاوز مدة الايجار خمسة وعشرين سنة، فإن عقد الايجار لمدة أطول أو كان مؤبدا ردت مدته إلى هذا القدر، ما لم يكن الايجار معقودا لمدة حياة المؤجر أو المستأجر فيستمر العقد لهذه المدة ولو زادت على خمسة وعشرين سنة.

(ثانيا) آثار الايجار:

١- التزامات المؤجر:

(مادة ٥٦٩)

يلتزم المؤجر بتسليم المأجور وملحقاته فى حالة يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة.

(مادة ٥٧٠)

١- إذا كان المأجور وقت التسليم في حالة لا يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة، أو إذا كان من شأن حالته نقص هذه المنفعة نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من قيمة المنفعة مع التعويض فى الحالتين إن كان له مقتض، وذلك دون إخلال بحقه فى الزام المؤجر بالقيام بما يلزم من الاصلاحات اللازمة لتمكينه من الانتفاع المقصود.

٢- فإذا كان المأجور فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له التنازل عن هذا الحق.

(مادة ٥٧١)

يسرى على الالتزام بتسليم المأجور ما يسرى على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد المأجور وملحقاته والعجز أو الزيادة فيه، وذلك ما لم يقض القانون بخلافه.

(مادة ٥٧٢)

يلتزم المؤجر أن يتعهد المأجور بالصيانة ليبقى فى حالة يصلح معها للانتفاع المقصود بأن يقوم فى أثناء مدة الايجار بجميع الاصلاحات الضرورية طبقا لما يقضى به العرف، ما لم يتم الاتفاق على غيره.

(مادة ٥٧٣)

١- إذا تخلف المؤجر بعد إعذاره عن إجراء ما يلزمه القيام به من الاصلاحات إعمالا لما تقضى به المادتان ٥٧٠، ٥٧٢ جاز للمستأجر أن يحصل على إذن من القضاء بإجراء تلك الاصلاحات بنفسه وباستيفاء ما ينفقه خصما من الأجرة، وذلك دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة وفقا لما يقضى به القانون.

٢- ولا يكون إذن القضاء ضروريا إذا كانت الاصلاحات مستعجلة أو قليلة الكلفة.

(مادة ٥٧٤)

١- للمؤجر أن يجرى جميع الاصلاحات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ المأجور ولو عارض المستأجر، على أن ينبه عليه بعزمه على إجرائها قبل بدئها بمدة مناسبة.

٢- فإذا كان من شأن إجراء هذه الاصلاحات حصول إخلال كلى أو جزئى بالانتفاع المقصود، جاز للمستأجر أن يطلب إنهاء الايجار أو إنقاص الأجرة.

(مادة ٥٧٥)

١- إذا هلك المأجور أثناء مدة الايجار لسبب أجنبي لا يد لأحد المتعاقدين فيه هلاكا كليا، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

٢- فإذا كان هلاكه جزئيا أو أصبح في حالة لا يصلح معها لاستيفاء المنفعة المقصودة كاملة، ولم يكن للمستأجر يد فى ذلك، جاز له، إذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب بإعادة المأجور الى الحالة التى كان عليها، أن يطلب إما إنقاص الأجرة أو فسخ الايجار، وذلك دون إخلال بحقه فى أن يقوم بنفسه بإصلاح المأجور وإعادته إلى أصله وفقا لأحكام المادة ٥٧٣، إذا لم يكن فى ذلك إرهاق للمؤجر.

(مادة ٥٧٦)

١- لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر في استيفائه المنفعة طوال مدة الايجار ولا أن يحدث فى المأجور أو ملحقاته تغييرا يمنع من الانتفاع به أو يخل بالمنفعة المقصودة.

٢- ويعتبر في حكم تعرض المؤجر التعرض الصادر من أحد أتباعه.

(مادة ٥٧٧)

١- إذا ادعى الغير حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك.

٢- فإذا ترتب على هذا الادعاء حرمان المستأجر من الانتفاع الذى يخوله له عقد الايجار، جاز له أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٥٧٨)

لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الصادر من الغير إلا إذا كان مبنيا على سبب قانونى.

(مادة ٥٧٩)

إذا وقع تعرض مادى من الغير ولم يكن للمستأجر قبل بدفعه وكان من الجسامة بحيث يحرمه من الانتفاع بالمأجور أو ينقص انتفاعه به إنقاصا كبيرا، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

(مادة ٥٨٠)

إذا تعدد المستأجرون لمأجور واحد، فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليه وهو حسن النية، فإن لم يضع أحدهم يده على المأجور بحسن نية، فضل من كان منهم الأسبق فى التعاقد.

(مادة ٥٨١)

١- إذا ترتب على عمل صدر من السلطة العامة في حدود القانون نقص كبير في انتفاع المستأجر، جاز له أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة، ما لم يكن عمل السلطة لسبب يعزى إليه.

٢- ولا يكون للمستأجر حق فى التعويض قبل المؤجر إلا إذا كان عمل السلطة العامة قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولا عنه.

٣- وكل ما سبق ما لم يقض الاتفاق بغيره.

(مادة ٥٨٢)

١- يضمن المؤجر للمستأجر براءة المأجور من العيوب التي تحول دون الانتفاع به، أو تنقص من هذا الانتفاع انقاصا كبيرا.

٢- ومع ذلك لا يضمن المؤجر عيبا جرى العرف على التسامح فيه، كما أنه لا يضمن عيبا كان المستأجر يعلم به وقت التعاقد أو كان يستطيع أن يتبينه لو أنه فحص المأجور بما ينبغي من العناية إلا إذا أثبت المستأجر أن المؤجر قد أكد له خلو المأجور من هذا العيب، أو أنه قد تعمد إخفاءه غشا منه.

٣- وكل ما سبق ما لم يقض الاتفاق بغيره.

(مادة ٥٨٣)

إذا ظهر بالمأجور عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر، إذا كان هذا الإصلاح لا يرهقه، وذلك دون إخلال بحق المستأجر فى طلب فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٥٨٤)

يقع باطلا كل شرط بالاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب، إذا كان المؤجر قد تعمد إخفاء سبب الضمان.

(مادة ٥٨٥)

إذا لم يتوافر فى المأجور وقت التسليم الصفات التى كفل المؤجر للمستأجر وجودها فيه، كان للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار أو انقاص الأجرة وذلك دون إخلال بحقه فى التعويض إن كان له مقتض.

٢- التزامات المستأجر:

(مادة ٥٨٦)

١- يجب على المستأجر الوفاء بالأجرة فى المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق، وجب الوفاء بها في المواعيد التى يعينها العرف.

٢- ويكون الوفاء بالأجرة فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

(مادة ٥٨٧)

الوفاء بالأجرة عن وحدة زمنية معينة، يعتبر قرينة على الوفاء بالأجرة عن المدة السابقة، ما لم يثبت المؤجر عكس ذلك.

(مادة ٥٨٨)

١- يكون للمؤجر ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى المأجور، ما دامت مثقلة بامتياز للمؤجر، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو بغير علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

٢- وليس للمؤجر أن يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف فى شئون الحياة، أو كانت المنقولات التى تركت في المأجور أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما.

(مادة ٥٨٩)

يلتزم المستأجر بأن يستعمل المأجور على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمله بحسب ما أعد له ووفقا لما يقتضيه العرف.

(مادة ٥٩٠)

لا يجوز للمستأجر بغير إذن المؤجر أن يحدث فى المأجور تغييرا ينشأ عنه ضرر للمؤجر.

(مادة ٥٩١)

١- يجوز للمستأجر أن يضع فى المأجور أجهزة أو تركيبات تكفل له الانتفاع المقصود، ما دامت الطريقة التى توضع بها متفقة مع الأصول السليمة، وذلك ما لم يكن فى وضع هذه الأجهزة أو التركيبات إضرار بالمأجور أو انقاص من قيمته.

٢- فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإجراء شىء من ذلك، كان للمستأجر أن يقتضيه منه على أن يتحمل بما ينفقه المؤجر.

(مادة ٥٩٢)

١- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال المأجور وفي المحافظة عليه ما يبذله الشخص العادى.

٢- وهو مسئول عما يصيب المأجور أثناء انتفاعه به من تلف أو هلاك ناشىء عن استعماله استعمالا غير مألوف.

(مادة ٥٩٣)

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كأن يحتاج المأجور إلى إصلاح عاجل أو ينكشف به عيب أو يقع عليه غصب أو يحصل التعرض له فيه أو يحدث به ضرر.

(مادة ٥٩٤)

الإصلاحات البسيطة التى يقتضيها استعمال المأجور استعمالا مألوفا، تكون على عاتق المستأجر.

(مادة ٥٩٥)

يلتزم المستأجر برد المأجور وملحقاته عند انتهاء الإيجار. فإن أخل بالتزامه بالتسليم وجب عليه تعويض المؤجر عما لحقه من ضرر، وذلك دون اخلال بحق المؤجر في تسلم المأجور.

(مادة ٥٩٦)

١- على المستأجر أن يرد المأجور بالحالة التى تسلمه عليها، إلا ما يكون قد أصابه من هلاك أو تلف بغير خطأ يسأل عنه.

٢- فإذا كان تسليم المأجور قد تم دون بيان لحالته، افترض أن المستأجر قد تسلمه فى حالة حسنة حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

(مادة ٥٩٧)

مصروفات رد المأجور تكون على المستأجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

(مادة ٥٩٨)

١- إذا أحدث المستأجر في المأجور بناء أو غراسا أو اية تحسينات أخرى تزيد فى قيمته، كان له عند انقضاء الإيجار أن يتركها أو أن يزيلها على نفقته إذا لم يكن فى ذلك إضرار بالمأجور.

٢- فإن لم يزل المستأجر هذه الزيادات، كان للمؤجر أن يطالبه بإزالتها، أو أن يستبقيها بقيمتها مستحقة الازالة، دون إخلال بحقه فى التعويض عما تسببه الإزالة من ضرر إذا كانت الزيادات قد أحدثت بغير إذنه.

٣- وكل ذلك ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

(ثالثا) التنازل عن الايجار والتأجير من الباطن:

(مادة ٥٩٩)

للمستأجر حق التنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن عن كل ما استأجره أو بعضه وذلك ما لم يقض الاتفاق بغيره أو يتبين أن شخصية المستأجر كانت محل اعتبار عند التعاقد.

(مادة ٦٠٠)

منع المستأجر من التنازل عن الايجار يقتضى منعه من التأجير من الباطن وكذلك العكس.

(مادة ٦٠١)

فى حالة التنازل عن الايجار، يحل المتنازل له محل المستأجر الأصلى فى جميع حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الايجار. ومع ذلك يبقى المستأجر الأصلى ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

(مادة ٦٠٢)

١- في حالة الايجار من الباطن تبقى العلاقة بين المستأجر الأصلى وبين المؤجر خاضعة لأحكام العقد المبرم بينهما. أما العلاقة بين المستأجر الأصلى وبين المستأجر منه فتسرى عليها أحكام عقد الايجار من الباطن.

٢- ومع ذلك يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأصلى وقت أن ينذره المؤجر بذلك، ولا يجوز له أن يتمسك قبله بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلى، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار، وبسند ثابت التاريخ.

(مادة ٦٠٣)

تبرأ ذمة المستأجر الأصلى قبل المؤجر، سواء فيما يتعلق بضمان المتنازل

له فى حالة التنازل عن الايجار أو فيما يتعلق بما يفرضه عقد الايجار الأصلى من التزامات فى حالة الايجار من الباطن، إذا صدر من المؤجر قبول صريح أو ضمنى بالتنازل عن الايجار أو بالايجار من الباطن. ويعتبر قبولا ضمنيا قبض المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون إبداء أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلى.

(رابعا) انتهاء الايجار:

(مادة ٦٠٤)

ينتهى الايجار بانقضاء المدة المحددة له في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يكن هناك اتفاق على امتداد الايجار لمدة أخرى محددة أو غير محددة عند عدم التنبيه بالإخلاء فى ميعاد معين.

(مادة ٦٠٥)

١- إذا انتهى عقد الايجار وبقى المستأجر منتفعا بالمأجور بعلم المؤجر ودون اعتراض منه. اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير محددة، وتسرى على الايجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٧.

٢- وتنتقل إلى الايجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها ضمانا للايجار القديم مع مراعاة قواعد شهر الحقوق. أما التأمينات المقدمة من الغير فلا تنتقل إلى الايجار الجديد إلا إذا رضى مقدمها بذلك.

(مادة ٦٠٦)

١- إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالمأجور، فلا يعتبر الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

٢- أما إذا أخطر المؤجر المستأجر بعدم تجديد الايجار إلا بأجرة محددة أو بشروط معينة أخرى، فسكت المستأجر فإن سكوته يعتبر تجديدا للايجار بالأجرة أو بالشروط التي أخطره بها المؤجر.

(مادة ٦٠٧)

إذا انتقلت ملكية المأجور إلى خلف خاص، فلا يكون الايجار نافذا فى حقه بغير رضاه ما لم يثبت أنه كان يعلم به أو كان له تاريخ ثابت سابق على السبب الذى ترتب عليه انتقال الملكية إليه.

(مادة ٦٠٨)

لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية المأجور، ولم يكن الايجار نافذا في حقه أن يجبر المستأجر على رد المأجور إلا بعد التنبيه عليه بذلك وفقا للمادة ٥٦٧ وبعد حصول المستأجر على التعويض المستحق على المؤجر بسبب رد المأجور قبل انتهاء مدة الايجار، أو بعد الحصول على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

(مادة ٦٠٩)

١- إذا نفذ الايجار في حق من انتقلت إليه الملكية، فإنه يحل محل المؤجر فى جميع ما يرتبه عقد الايجار من حقوق والتزامات.

٢- ومع ذلك لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما دفعه من الأجرة فى مواجهة من انتقلت إليه الملكية، إذا ثبت أنه كان وقت الدفع يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم بذلك.

(مادة ٦١٠)

١- إذا حدث لأحد طرفي العقد ظروف غير متوقعة من شأنها أن تجعل استمرار الايجار مرهقا له، جاز للقاضي بناء على طلبه، وبعد الموازنة بين مصالح الطرفين، إنهاء الايجار مع تعويض الطرف الآخر تعويضا عادلا.

٢- فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد المأجور حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

(مادة ٦١١)

١- لا ينتهي الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم، أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم.

(مادة ٦١٢)

إذا مات المستأجر ولم يكن الايجار قد عقد إلا بسبب حرفته أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

(مادة ٦١٣)

إذا اقتضى عمل المستأجر أن يغير محل إقامته، جاز له أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه.

(مادة ٦١٤)

يجب على من يطلب إنهاء الايجار في الحالات المبينة بالمواد من ٦١٠الى ٦١٣، أن يراعى ميعاد التنبيه المنصوص عليه في المادة ٥٦٧.

(مادة ٦١٥)

١- إذا لم يباشر المستأجر الانتفاع بالمأجور أو لم ينتفع به إلا انتفاعا ناقصا، وكان ذلك راجعا إلى خطئه أو إلى أمر يتعلق بشخصه، فإنه يبقى ملزما بالايجار وبالوفاء بما يفرضه عليه العقد من الالتزامات ما دام المؤجر قد وضع المأجور تحت تصرفه فى حالة صالحة للانتفاع المتفق عليه.

٢- وفى هذه الحالة يجب على المؤجر أن يخصم من الأجرة قيمة ما اقتصده من نفقات بسبب عدم انتفاع المستأجر بالمأجور وقيمة ما حققه من نفع باستعماله المأجور فى أغراض أخرى.

الفرع الثانى - بعض أنواع الايجار

(أولا) ايجار الأراضي الزراعية:

(مادة ٦١٦)

تسرى أحكام الايجار على ايجار الأراضى الزراعية مع مراعاة أحكام المواد التالية، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها.

(مادة ٦١٧)

١- إيجار الأرض الزراعية لا يشمل الأدوات الموجودة فيها إلا بنص في العقد.

٢- فإذا تناولها الايجار، التزم المستأجر بأن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استعمالها.

(مادة ٦١٨)

إذا ذكر فى العقد أن الايجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات.

(مادة ٦١٩)

١- يتم استغلال الأرض المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق كان على المستأجر أن يستغلها وفقا لطبيعتها وما يجرى به العرف الزراعى وأن يعمل بوجه خاص على أن تبقى صالحة للانتاج.

٢- ولا يجوز له، دون رضاء المؤجر، أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الايجار.

(مادة ٦٢٠)

١- على المستأجر أن يقوم باجراء الإصلاحات التى يقتضيها الاستغلال المألوف للأرض المؤجرة، ويلتزم بوجه خاص بأعمال الصيانة المعتادة للآبار ومجارى المياه والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال.

٢- أما إجراء الإصلاحات التى يتوقف عليها استيفاء المنفعة المقصودة، فيلزم بها المؤجر.

٣- وكل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره.

(مادة ٦٢١)

١- إذا استحال على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره، وكان ذلك بسبب أجنبى لا يد له فيه، برئت ذمته من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

٢- وإذا هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه، جاز له أن يطلب اسقاط الأجرة.

٣- وإذا هلك بعض الزرع وترتب على هلاكه نقص كبير في ريع الأرض، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع ما نقص من ريع الأرض.

(مادة ٦٢٢)

ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها طبقا لما تقضى به المادة السابقة إلا فى حدود ما عاد عليه من ضرر.

(مادة ٦٢٣)

ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده، ما لم يكن متفقا على أن يكون للمؤجر جزء معلوم من المحصول

فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك، على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد اعذاره بالتسليم.

(مادة ٦٢٤)

إذا انقضت مدة الايجار قبل أن يدرك الزرع أوان حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه، ترك بأجر المثل حتى يتم إدراكه وحصاده.

(مادة ٦٢٥)

على المستأجر قبيل إخلائه الأرض بمدة مناسبة أن يسمح لمن يخلفه بتهيئتها وبذرها، إذا لم يصبه ضرر من ذلك.

(ثانيا) المزارعة:

(مادة ٦٢٦)

المزارعة عقد على زرع الأرض ببعض ما يخرج منها.

(مادة ٦٢٧)

تسرى أحكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية ما لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها.

(مادة ٦٢٨)

إذا لم تحدد للمزارعة مدة، كانت مدتها هى تلك اللازمة لجمع المحصول المتفق عليه.

(مادة ٦٢٩)

تدخل فى المزارعة الآلات والأدوات الزراعية الموجودة فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة لصاحب الأرض، ما لم يتفق على غير ذلك.

(مادة ٦٣٠)

يجب على المزارع أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع وعلى الأرض وما يتبعها، ما يبذله الشخص العادى من العناية.

(مادة ٦٣١)

لا يجوز للمزارع أن يحل غيره فى المزارعة أو يشركه فيها إلا برضاء صاحب الأرض.

(مادة ٦٣٢)

١- يتحمل المزارع مصروفات الزراعة والمحافظة على الزرع حتى يدرك أوان حصاده، وعليه صيانة الأدوات وإجراء الإصلاحات البسيطة للمبانى.

٢- ويتحمل صاحب الأرض مصروفات الاصلاحات الأخرى، كما يتحمل التحسينات اللازمة للأرض.

٣- ويتحمل الطرفان، كل بنسبة حصته فى الغلة، نفقات البذر والتسميد وثمن المبيدات ومصروفات الحصاد وما يتلوه حتى القسمة.

٤- كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره.

(مادة ٦٣٣)

١- توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها، فإذا لم يتفق على نسبة روعيت النسبة التى يجرى بها العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة.

٢- ولا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة أحد الطرفين مقدارا محددا من المحصول أو محصول جزء معين من الأرض.

(مادة ٦٣٤)

إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب أجنبى لا يد لأحد الطرفين فيه، هلكت عليهما معا.

(مادة ٦٣٥)

إذا انقضت مدة المزارعة قبل أن يدرك الزرع أوان حصاده امتدت حتى يتم الزرع إدراكه.

(مادة ٦٣٦)

إذا عجز المزارع عن زراعة الأرض لمرض أو لأي سبب آخر ولم يكن فى الإمكان أن يحل محله أحد من أفراد أسرته، جاز لكل من الطرفين أن يطلب فسخ العقد.

(مادة ٦٣٧)

لا تنتهى المزارعة بموت صاحب الأرض، ولكنها تنتهى بموت المزارع.

(مادة ٦٣٨)

١- إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها، وجب على صاحب الأرض أن يرد للمزارع أو لورثته، ما أنفقه المزارع على الزرع الذى لم يدرك مع تعويض يعادل أجر المثل عن عمله، على ألا يجاوز جميع ذلك قيمة حصة المزارع من المحصول.

٢- ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المزارع يكون للورثة الخيار بين تقاضى ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم في العمل حتى يدرك الزرع، ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى.

(ثالثا) إيجار الوقف:

(مادة ٦٣٩)

١- للناظر على الوقف ولاية إيجاره.

٢- فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق إلا إذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأذونا ممن له ولاية الإيجار من ناظر أو قاض.

(مادة ٦٤٠)

ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه إلا إن أذن له الناظر فى قبضها.

(مادة ٦٤١)

لا يجوز للناظر أن يستأجر مال الوقف ولا أن يؤجره لزوجه أو لأحد أصوله أو فروعه.

(مادة ٦٤٢)

لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف، فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين.

(مادة ٦٤٣)

فى إجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار، ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك.

(مادة ٦٤٤)

١- إذا عين الواقف مدة الاجارة اتبع شرطه وليس للناظر مخالفته إلا إذا كان مأذونا بالتأجير بما هو أنفع للوقف.

٢- فإذا لم يوجد من يرغب في استئجار الوقف المدة التى عينها الواقف أو كانت الإجارة لأكثر من تلك المدة أنفع للوقف، جاز للناظر، بعد استئذان القاضي، أن يؤجره لمدة أطول.

(مادة ٦٤٥)

إذا لم يعين الواقف مدة الاجارة فى كتاب الوقف، تؤجر الدار والحانوت

وما إليهما سنة، والأرض ثلاث سنين، إلا إذا كانت المصلحة تقتضى الزيادة فى إجارة الدار والحانوت، أو النقص فى إجارة الأرض.

(مادة ٦٤٦)

١- لا يجوز للناظر، بغير إذن القاضى، أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين، ولو كان ذلك بعقود مترادفة فإذا عقدت الاجارة لمدة أطول، انقصت المدة إلى ثلاث سنين.

٢- ومع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد، جاز له - بغير إذن القاضى - أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين، وهذا دون إخلال بحق الناظر الذى يخلفه فى طلب إنقاص المدة إلى ثلاث سنين.

(مادة ٦٤٧)

لا تنتهى اجارة الوقف بموت الناظر ولا بعزله.

(مادة ٦٤٨)

تسرى أحكام عقد الايجار على إجارة الوقف في كل ما لا يتعارض مع النصوص السابقة.

الفصل الثانى

الاعارة

(مادة ٦٤٩)

الإعارة عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئا غير قابل للاستهلاك، ليستعمله بنفسه من غير عوض لمدة معينة أو فى غرض معين، على أن يرده بعد الاستعمال.

(أولا) اثار الاعارة:

١ - التزامات المعير:

(مادة ٦٥٠)

يلتزم المعير أن يسلم المستعير العارية بالحالة التى تكون عليها وقت انعقاد العقد.

(مادة ٦٥١)

إذا أنفق المستعير مصروفات اضطرارية لحفظ العارية من الهلاك التزم المعير أن يرد إليه ما أنفقه.

(مادة ٦٥٢)

١- لا يضمن المعير استحقاق العارية، إلا إذا تعمد إخفاء سبب الاستحقاق أو كان هناك اتفاق على الضمان.

٢- ولا يضمن براءتها من العيب إلا إذا تعمد إخفاءه أو إذا ضمن سلامة العارية منه، فيلزمه تعويض المستعير عما يسببه العيب من أضرار.

٢- التزامات المستعير:

(مادة ٦٥٣)

١- إذا قيدت الاعارة بزمان أو مكان أو بنوع من أنواع الاستعمال فليس للمستعير أن يستعمل العارية فى غير الزمان والمكان المعينين أو أن يخالف الاستعمال المأذون به إلى ما يتجاوزه ضررا.

٢- فإذا كانت الإعارة غير مقيدة بأي قيد، جاز للمستعير أن يستعمل العارية في أي زمان ومكان، وبأى استعمال أراد، بشرط ألا يتجاوز المألوف فى استعمالها.

٣- وفى الحالين، لا يكون المستعير مسئولا عما يلحق العارية من تغيير أو تلف أو نقصان، بسبب الاستعمال الذى تخوله الاعارة.

(مادة ٦٥٤)

لا يجوز للمستعير أن يؤجر العارية أو يعيرها، إلا بإذن من المعير.

(مادة ٦٥٥)

نفقات استعمال العارية وصيانتها المعتادة، وكذلك مصروفات تسليمها وردها تكون على المستعير.

(مادة ٦٥٦)

يجب على المستعير أن يبذل من العناية في المحافظة على العارية، ما يبذله فى المحافظة على ماله دون أن ينزل فى ذلك عن عناية الشخص العادى.

(مادة ٦٥٧)

١- متى انتهت الاعارة وجب على المستعير أن يرد العارية بالحالة التى تكون عليها، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف وفقا لما يقضى به القانون.

٢- ويجب رد العارية فى المكان الذى يكون المستعير قد تسلمها فيه، ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

(ثانيا) - انتهاء الاعارة:

(مادة ٦٥٨)

١- تنتهى الاعارة بانقضاء الأجل المتفق عليه، فإذا لم يعين لها أجل انتهت باستعمال العارية فيما أعيرت من أجله.

٢- فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة الاعارة جاز للمعير أن يطلب انهاءها فى أى وقت.

٣- وفى كل حال يجوز للمستعير أن يرد العارية قبل انتهاء الاعارة غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم على قبوله.

(مادة ٦٥٩)

يجوز للمعير أن يطلب فى أي وقت إنهاء الاعارة إذا عرضت له حاجة ضرورية للعارية لم تكن متوقعة.

(مادة ٦٦٠)

تنتهى الاعارة بموت المستعير، ما لم يتفق على غير ذلك.

الباب الثالث

العقود الواردة على العمل

الفصل الأول

المقاولة

الفرع الأول - القواعد العامة للمقاولات

(مادة ٦٦١)

المقاولة عقد يلتزم بمقتضاه أحد الطرفين أن يؤدى عملا للطرف الآخر مقابل عوض، دون أن يكون تابعا له أو نائبا عنه.

(أولا) تقديم مواد العمل:

(مادة ٦٦٢)

١- يجوز أن يقتصر التزام المقاول على تنفيذ العمل المتفق عليه، على أن يقدم رب العمل المواد اللازمة لذلك.

٢- كما يجوز أن يلتزم المقاول بتقديم المواد كلها أو بعضها الى جانب التزامه بالعمل.

(مادة ٦٦٣)

١- إذا التزم المقاول بتقديم مواد العمل كلها أو بعضها وجب أن تكون هذه المواد مطابقة للمواصفات المتفق عليها. فإذا لم تبين هذه المواصفات فى العقد، وجب أن تكون المواد وافية بالغرض المقصود.

٢- ويضمن المقاول ما فى هذه المواد من عيوب يتعذر كشفها عند تسلم العمل، وذلك وفقا لأحكام ضمان العيب في الشيء المبيع.

(مادة ٦٦٤)

١- إذا كانت مواد العمل مقدمة من رب العمل، التزم المقاول أن يبذل فى المحافظة عليها عناية الشخص العادى، وأن يراعي أصول الفن فى استخدامها، وأن يؤدى حسابا عنها لرب العمل ويرد إليه ما بقى منها.

٢- فإذا صارت المواد أو بعضها غير صالح للاستعمال بسبب إهمال المقاول أو قصور كفايته الفنية التزم برد قيمتها إلى رب العمل مع التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٦٦٥)

١- إذا حدثت أو ظهرت أثناء تنفيذ العمل، عيوب في المواد التى قدمها رب العمل، أو قامت عوامل أخرى من شأنها أن تعوق تنفيذ العمل فى أحوال ملائمة، وجب على المقاول أن يخطر فورا رب العمل بذلك.

٢- فإذا أهمل فى الأخطار، كان مسئولا عن كل ما يترتب على إهماله من نتائج.

(ثانيا) التزامات المقاول:

(مادة ٦٦٦)

١- على المقاول أن ينجز العمل طبقا للشروط الواردة فى عقد المقاولة وفى

المدة المتفق عليها، فإن لم تكن هناك شروط أو لم يتفق على مدة، التزم بإنجازه وفقا للأصول المتعارف عليها وفى المدة المعقولة التى تقتضيها طبيعة العمل مع مراعاة عرف الحرفة.

٢- وعليه أن يأتى على نفقته بما يحتاج إليه في إنجاز العمل من عمالة وأدوات ومهمات، ما لم يقض الاتفاق أو عرف الحرفة بغير ذلك.

(مادة ٦٦٧)

١- إذا تبين أثناء سير العمل أن المقاول يقوم بتنفيذه على وجه معيب أو مخالف للعقد، جاز لرب العمل أن ينذره بأن يصحح من طريقة التنفيذ خلال أجل معقول يحدده له، فإذا انقضى الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة أو المتفق عليها، جاز لرب العمل أن يطلب فسخ العقد أو الاذن له بأن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول، متى كانت طبيعة العمل تسمح بذلك.

٢- ويجوز طلب فسخ العقد دون حاجة إلى إنذار أو تحديد أجل، إذا كان إصلاح العيب أو المخالفة مستحيلا.

٣- وفى جميع الأحوال يجوز للقاضى رفض طلب الفسخ إذا كان العيب فى طريقة التنفيذ ليس من شأنه أن يقلل إلى حد كبير من قيمة العمل أو من صلاحيته للاستعمال المقصود، مع عدم الاخلال بالحق فى التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٦٦٨)

إذا تأخر المقاول فى البدء فى تنفيذ العمل أو فى إنجازه تأخرا لا يرجى معه مطلقا أن يتمكن من القيام به كما ينبغى فى المدة المتفق عليها، أو إذا اتخذ مسلكا ينم عن نيته في عدم تنفيذ التزامه، أو اتى فعلا من شأنه أن يجعل تنفيذ هذا الالتزام مستحيلا، جاز لرب العمل أن يطلب فسخ العقد دون انتظار لحلول أجل التسليم.

(مادة ٦٦٩)

إذا هلك الشيء أو تلف بسبب حادث فجائى أو قوة قاهرة قبل تسليمه لرب العمل، فليس للمقاول أن يطالب بالمقابل المتفق عليه ولا برد نفقاته، ما لم يكن رب العمل، وقت الهلاك أو التلف مخلا بالتزامه بتسلم العمل.

(مادة ٦٧٠)

١- إذا كانت المواد مقدمة من رب العمل، وهلك الشيء أو تلف قبل تسليمه له بسبب حادث فجائى أو قوة قاهرة، فلا يكون له أن يطالب المقاول بقيمتها ما لم يكن المقاول وقت الهلاك أو التلف مخلا بالتزامه بتسليم العمل، ولم يثبت أن الشيء كان ليتلف لو أنه قام بالتسليم من غير إخلال بالتزامه.

٢- وتعتبر مواد العمل مقدمة من رب العمل إذا كان قد أدى للمقاول قيمتها أو عجل له مبلغا تحت الحساب يشمل هذه القيمة.

(ثالثا) التزامات رب العمل:

(مادة ٦٧١)

١- إذا كان تنفيذ العمل يقتضى من رب العمل أن يقوم بأداء معين ولم يقم به في الوقت المناسب، جاز للمقاول أن يكلفه بأدائه خلال أجل معقول يحدده.

٢- فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم رب العمل بالتزامه، جاز للمقاول أن يطلب فسخ العقد، دون إخلال بحقه في التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٦٧٢)

متى أتم المقاول العمل ووضعه تحت تصرف رب العمل وأخطره بذلك، وجب على رب العمل أن يبادر إلى تسلمه وفقا للمألوف فى التعامل فإذا امتنع دون سبب مشروع اعتبر أن التسليم قد تم.

(مادة ٦٧٣)

١- يجوز لرب العمل أن يمتنع عن التسلم إذا بلغ ما في العمل من عيب أو مخالفة للشروط المتفق عليها حدا يجعله غير واف بالغرض المقصود وذلك مع مراعاة ما تنص عليه المادة ٦٩١.

٢- فإذا لم يبلغ العيب أو المخالفة هذا الحد من الجسامة، فإنه لا يكون لرب العمل إلا أن يطلب إنقاص المقابل بما يتناسب مع أهمية العيب، أو إلزام المقاول بالإصلاح فى أجل معقول يحدده، إذا كان الاصلاح ممكنا ولا يتكلف نفقات باهظة.

٣- وفى جميع الأحوال يجوز للمقاول أن يقوم بالاصلاح في مدة معقولة، إذا كان هذا ممكنا ولا يسبب لرب العمل اضرارا ذات قيمة.

(مادة ٦٧٤)

ليس لرب العمل أن يتمسك بالحقوق التى تقررها المادة السابقة، إذا كان هو المتسبب في إحداث العيب، سواء أكان ذلك بإصدار أوامر تخالف رأى المقاول، أم كان ذلك بأية طريقة أخرى.

(مادة ٦٧٥)

١- إذا تم تسلم العمل، ارتفعت مسئولية المقاول عما يكون ظاهرا فيه من عيب أو مخالفة لشروط العقد وذلك مع مراعاة حكم المادة ٦٩٢.

٢- فإذا كانت العيوب أو المخالفة خفية، ثم تبينها رب العمل بعد التسلم وجب عليه أن يبادر بإخطار المقاول بها، مع مراعاة عرف الحرفة، وإلا اعتبر أنه قد قبل العمل، فإذا تم إخطار المقاول في الوقت المناسب سرت أحكام المادة ٦٧٣.

(مادة ٦٧٦)

يستحق المقابل عند تسلم العمل، إلا إذا قضى الاتفاق أو العرف بغير ذلك.

(مادة ٦٧٧)

١- إذا كان العمل مكونا من عدة أجزاء، أو كان المقابل محددا على أساس الوحدة، جاز للمقاول أن يستوفى من المقابل بقدر ما انجز من العمل بعد معاينته وتقبله، على أن يكون ما تم إنجازه جزءا متميزا أو قسما ذا أهمية كافية بالنسبة إلى العمل في جملته وذلك ما لم يتفق على خلافه.

٢- ويفترض فيما دفع المقابل عنه أنه قد تمت معاينته وتقبله، ما لم يثبت أن الدفع كان تحت الحساب.

(مادة ٦٧٨)

إذا لم يعين المقابل فى العقد، استحق المقاول مقابل المثل وقت إبرامه.

(مادة ٦٧٩)

لا يكون لارتفاع تكاليف العمل أو انخفاضها أثر فى مدى الالتزامات التي يرتبها العقد، وذلك دون إخلال بأحكام المادة ١٩٨.

(رابعا) التنازل عن المقاولة والمقاولة من الباطن:

(مادة ٦٨٠)

١- لا يجوز لأى من المتعاقدين التنازل عن المقاولة إلا بموافقة الآخر، وذلك ما لم يوجد فى العقد شرط يقضي بخلافه.

٢- فإذا تم التنازل حل المتنازل له محل المتنازل في حقوقه والتزاماته.

٣- ولا يسرى التنازل في مواجهة الغير إلا إذا أعلن للمتعاقد الآخر بوجه رسمى، أو كانت موافقته على التنازل ثابتة التاريخ.

(مادة ٦٨١)

١- يجوز للمقاول أن يكل تنفيذ العمل فى جملته أو في جزء منه إلى مقاول من

الباطن إذا لم يمنعه من ذلك شرط فى العقد أو كان من شأن طبيعة العمل أن تكون شخصية المقاول محل اعتبار.

٢- ولا تؤثر المقاولة من الباطن فى التزامات المقاول الأصلى قبل رب العمل، كما يسأل قبله عن أعمال المقاول من الباطن.

(مادة ٦٨٢)

١- للمقاول من الباطن والعمال الذين يشتغلون لحساب المقاول الأصلى في تنفيذ العمل، أن يطالبوا رب العمل مباشرة بما يستحق لهم قبل المقاول الأصلى في حدود القدر الذى يكون لهذا الأخير على رب العمل وقت رفع الدعوى.

٢- ولعمال المقاول من الباطن أيضا دعوى مباشرة قبل كل من المقاول الأصلى ورب العمل في حدود المستحق عليه.

(مادة ٦٨٣)

للمقاول من الباطن والعمال المذكورين في المادة السابقة أن يستوفوا حقوقهم بالامتياز على المبالغ المستحقة للمقاول الأصلى أو للمقاول من الباطن، ويستوفون حقوقهم عند تزاحمهم بنسبة دين كل منهم.

(خامسا) انتهاء المقاولة:

(مادة ٦٨٤)

إذا كان من مقتضى المقاولة أن يقوم المقاول بصيانة شىء معين أو أن يؤدى غير ذلك من الأعمال المتجددة خلال مدة محددة، انتهت المقاولة بانقضاء هذه المدة.

(مادة ٦٨٥)

تنتهى المقاولة باستحالة تنفيذ العمل المعقود عليه لسبب لا يد لأحد

الطرفين فيه. وعندئذ يكون للمقاول الحق فى مطالبة رب العمل بما أنفقه وبما يستحقه من أجر وذلك فى حدود ما عاد من منفعة على رب العمل.

(مادة ٦٨٦)

١- تنتهى المقاولة بموت المقاول، إذا كانت مؤهلاته الشخصية أو إمكاناته محل اعتبار في التعاقد.

٢- فإن لم تكن مؤهلات المقاول الشخصية أو إمكاناته محل اعتبار فلا ينتهى العقد من تلقاء نفسه، ولكن يجوز لرب العمل إنهاؤه إذا لم تتوافر في ورثة المقاول الضمانات الكافية لحسن تنفيذ العمل.

(مادة ٦٨٧)

١- إذا نتهت المقاولة بموت المقاول استحق ورثته من المقابل بنسبة الأعمال التى تم تنفيذها وذلك دون إخلال بحقهم في قيمة ما تخلف في موقع العمل عند موت المقاول من مواد، إذا كانت صالحة لاستعمالها فى اتمام العمل.

٢- ولرب العمل أن يطالب بتسليم المواد الأخرى التي تم إعدادها والرسوم التى بدىء في تنفيذها، على أن يدفع عنها مقابلا عادلا.

٣- وتسرى هذه الأحكام أيضا إذا بدأ المقاول في تنفيذ العمل ثم أصبح عاجزا عن إتمامه لسبب لا دخل لإرادته فيه.

(مادة ٦٨٨)

١- لرب العمل أن ينهى المقاولة ويوقف تنفيذ العمل في أى وقت قبل إتمامه، على أن يعوض المقاول عن جميع ما أنفقه من مصروفات وما أنجزه من أعمال، وما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

٢- على أنه يجوز للمحكمة أن تخفض التعويض المستحق عما فات المقاول من كسب إذا كانت الظروف تجعل هذا التخفيض عادلا.

الفرع الثاني - الأحكام الخاصة بمقاولات المباني والإنشاءات:

(مادة ٦٨٩)

١- إذا أبرمت المقاولة على أساس مقايسة تقديرية، وتبين في أثناء التنفيذ ضرورة مجاوزة هذه المقايسة مجاوزة جسيمة، وجب على المقاول أن يبادر بإخطار رب العمل بذلك مبينا مقدار ما تستتبعه هذه المجاوزة من زيادة في المقابل، وإلا سقط حقه فى طلب هذه الزيادة.

٢- ويجوز لرب العمل، فى هذه الحالة أن يتحلل من المقاولة ويوقف التنفيذ، على أن يتم ذلك دون إبطاء، مع إيفاء المقاول قيمة ما أنجزه من الأعمال مقدرة وفقا لشروط العقد، دون تعويضه عما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل.

(مادة ٦٩٠)

إذا أبرمت المقاولة لقاء مقابل حدد إجمالا، على أساس تصميم تم وضعه والاتفاق عليه مع رب العمل، فليس للمقاول أن يطالب بأية زيادة فى المقابل، بسبب تعديل أو إضافة في هذا التصميم، إلا أن يكون ذلك راجعا إلى فعل رب العمل أو يكون مأذونا به منه.

(مادة ٦٩١)

إذا أقيم بناء أو إنشاء على أرض مملوكة لرب العمل وكانت تشوبه عيوب تبلغ من الجسامة الحد المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة ٦٧٣ ويترتب على إزالته أضرار بالغة، فلا يكون لرب العمل إلا طلب إنقاص المقابل أو إلزام المقاول بالاصلاح طبقا للفقرة الثانية من المادة المذكورة، وذلك دون إخلال بحقه في التعويض إن كان له مقتض.

(مادة ٦٩٢)

١- يضمن المقاول والمهندس ما يحدث من تهدم أو خلل كلى أو جزئى فيما

شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة وذلك خلال عشر سنوات من وقت اتمام البناء أو الانشاء مع مراعاة ما تقضى به المواد التالية.

٢- ومع ذلك إذا ثبت أن قصد المتعاقدين من المبانى أو المنشآت أن تبقى لمدة أقل من عشر سنوات فإن الضمان يكون للمدة التى قصد أن تبقى خلالها.

٣- والضمان يشمل التهدم ولو كان ناشئا عن عيب في الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامة المبانى أو المنشآت المعيبة كما يشمل ما يظهر فى المبانى والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانتها وسلامتها.

(مادة ٦٩٣)

١- إذا اقتصر عمل المهندس على وضع تصميم البناء أو الإنشاء أو جانب منه، كان مسئولا عن العيوب التى ترجع إلى التصميم الذى وضعه دون العيوب التى ترجع إلى طريقة التنفيذ.

٢- فإذا عهد إليه رب العمل بالاشراف على التنفيذ أو على جانب منه، كان مسئولا أيضا عن العيوب التى ترجع إلى طريقة التنفيذ الذى عهد إليه بالإشراف عليه.

(مادة ٦٩٤)

١- لا يكون المقاول مسئولا إلا عن العيوب التى تقع فى التنفيذ دون العيوب التى تأتى من الخطأ في وضع التصميم ما لم تكن هذه العيوب ظاهرة.

٢- ومع ذلك يكون المقاول مسئولا عن العيوب التى ترجع إلى التصميم إذا كان المهندس الذى قام بوضع التصميم تابعا له.

(مادة ٦٩٥)

إذا كان المهندس والمقاول مسئولين عما وقع من عيب فى العمل، كانا متضامنين في المسئولية.

(مادة ٦٩٦)

تسقط دعوى الضمان ضد المهندس أو المقاول بانقضاء ثلاث سنوات على حصول التهدم أو انكشاف العيب.

(مادة ٦٩٧)

كل شرط بإعفاء المهندس أو المقاول من الضمان أو بالحد منه يكون باطلا.

الفصل الثاني

الوكالة

(مادة ٦٩٨)

الوكالة عقد يقيم به الموكل شخصا آخر مقام نفسه في مباشرة تصرف قانوني.

(أولا) أركان الوكالة:

(مادة ٦٩٩)

يلزم لصحة الوكالة أن يكون الموكل أهلا لأداء التصرف الذي وكّل فيه غيره.

(مادة ٧٠٠)

يجب أن يتوافر في الوكالة الشكل الواجب توافره في التصرف القانونى محل الوكالة.

(مادة ٧٠١)

١- الوكالة الواردة في الفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع التصرف القانونى محل الوكالة، لا تخول الوكيل صفة إلا فى أعمال الإدارة.

٢- ويعد من أعمال الإدارة، الايجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون ويدخل فيها أيضا كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة.

(مادة ٧٠٢)

١- لا بد من وكالة خاصة في كل تصرف ليس من أعمال الإدارة، وبوجه خاص في التبرعات والبيع والصلح والرهن والاقرار والتحكيم وكذلك في توجيه اليمين والمرافعة أمام القضاء.

٢- وتصح الوكالة الخاصة فى نوع معين من أنواع التصرفات القانونية ولو لم يعين محل هذا التصرف على وجه التخصيص، إلا إذا كان التصرف من التبرعات.

(مادة ٧٠٣)

لا تجعل الوكالة للوكيل صفة إلا في مباشرة الأمور المحددة فيها وما تقتضيه هذه الأمور من توابع ضرورية وفقا لطبيعة كل أمر وللعرف الجارى وما انصرفت إليه إرادة المتعاقدين.

(ثانيا) آثار الوكالة:

١- التزامات الوكيل:

(مادة ٧٠٤)

١- الوكيل ملزم بتنفيذ الوكالة في حدودها المرسومة.

٢- على أن له أن يخرج عن حدود الوكالة متى كان من المستحيل عليه إخطار الموكل سلفا وكانت الظروف يغلب معها الظن بأن الموكل ما كان إلا ليوافق على هذا التصرف. وعلى الوكيل فى هذه الحالة أن يبادر بإبلاغ الموكل خروجه عن حدود الوكالة.

(مادة ٧٠٥)

١- إذا كانت الوكالة بلا أجر، وجب على الوكيل أن يبذل فى تنفيذها العناية التى يبذلها في أعماله الخاصة، دون أن يكلف في ذلك أزيد من عناية الشخص العادى.

٢- فإن كانت بأجر وجب على الوكيل أن يبذل دائما فى تنفيذها عناية الشخص العادى.

(مادة ٧٠٦)

على الوكيل أن يوافي موكله بالمعلومات الضرورية عما وصل إليه في تنفيذ الوكالة، وأن يقدم له حسابا عنها، ما لم تقض طبيعة المعاملة أو الظروف أو الاتفاق بغير ذلك.

(مادة ٧٠٧)

ليس للوكيل أن يستعمل مال موكله لصالح نفسه بدون إذن، وإلا كان ملزما بتعويض الموكل تعويضا عادلا يقدره القاضى مع مراعاة ظروف الحال.

(مادة ٧٠٨)

١- إذا تعدد الوكلاء، ووكل كل منهم بعقد مستقل، كان لأى منهم الانفراد بالعمل ما لم يشترط عليه الموكل أن يعمل مع الباقين.

٢- فان وكلوا بعقد واحد، دون أن يرخص بانفرادهم فى العمل، كان عليهم أن يعملوا مجتمعين، إلا إذا كان العمل مما لا يحتاج فيه إلى تبادل الرأى.

(مادة ٧٠٩)

١- يكون الوكلاء المتعددون مسئولين بالتضامن متى كانت الوكالة غير قابلة للانقسام، أو كان الضرر الذى أصاب الموكل نتيجة خطأ مشترك بينهم.

٢- ومع ذلك لا يسأل الوكلاء، ولو كانوا متضامنين، عما فعله أحدهم مجاوزا حدود الوكالة.

(مادة ٧١٠)

١- ليس للوكيل أن ينيب عنه غيره في تنفيذ الوكالة، إلا إذا كان مرخصا له بذلك من قبل الموكل أو أجازه له القانون.

٢- فإذا رخص الموكل للوكيل فى إقامة نائب عنه دون تعيين لشخصه، فإن الوكيل لا يكون مسئولا إلا عن خطئه فى اختيار نائبه، أو عن خطئه فيما أصدره له من تعليمات. ويجوز فى هذه الحالة للموكل ولنائب الوكيل أن يرجع كل منهما مباشرة على الآخر.

٢- التزامات الموكل:

(مادة ٧١١)

١- الوكالة تبرعية، ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ضمنا من مهنة الوكيل أو غيرها من ظروف الحال.

٢- فإذا اتفق على أجر للوكالة كان هذا الأجر خاضعا لتقدير القاضى، إلا إذا دفع طوعا بعد تنفيذ الوكالة.

(مادة ٧١٢)

١- على الموكل أن يرد إلى الوكيل ما أنفقه في سبيل تنفيذ الوكالة التنفيذ المعتاد، وذلك مهما كان حظ الوكيل من النجاح.

٢- ويلتزم الموكل أن يقدم إلى الوكيل المبالغ اللازمة للإنفاق منها فى تنفيذ الوكالة ما لم يتفق على خلاف ذلك.

(مادة ٧١٣)

يكون الموكل مسئولا عما يصيب الوكيل من ضرر بسبب تنفيذ الوكالة تنفيذا معتادا، ما لم يكن ذلك ناشئا عن خطئه.

(مادة ٧١٤)

إذا تعدد الموكلون فى تصرف واحد، كانوا متضامنين فى التزاماتهم نحو الوكيل ما لم يتفق على غير ذلك.

(مادة ٧١٥)

تطبق المواد من ٥٦ الى ٦١ الخاصة بالنيابة فى التعاقد فى علاقة الموكل بمن يتعاقد معه الوكيل.

(ثالثا) انتهاء الوكالة:

(مادة ٧١٦)

تنتهى الوكالة باتمام العمل الموكل فيه أو بانقضاء الأجل المعين للوكالة، كما تنتهى أيضا بموت الموكل أو موت الوكيل أو بفقد أحدهما أهليته.

(مادة ٧١٧)

١- للموكل فى أي وقت أن يعزل وكيله أو يقيد وكالته ولو وجد اتفاق يخالف ذلك.

٢- على أنه إذا كان للوكيل أو للغير مصلحة فى الوكالة، فإنه لا يجوز للموكل أن ينهيها أو يقيدها دون موافقة من له المصلحة.

٣- وفى كال حال، يلتزم الموكل بتعويض الوكيل عما يلحقه من ضرر من جراء عزله فى وقت غير مناسب أو بغير مبرر معقول.

(مادة ٧١٨)

١- للوكيل في أى وقت أن يتنحى عن وكالته، ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، ويتم التنحى باعلانه للموكل، ويكون الوكيل ملزما بتعويض الموكل عن الضرر الذى لحقه من جراء التنحى فى وقت غير مناسب وبغير عذر معقول.

٢- على أنه لا يجوز للوكيل أن يتنحى عن الوكالة متى كان لأحد من الغير مصلحة فيها إلا إذا وجدت أسباب جدية تبرر ذلك، على أن يخطر الغير بهذا التنحى، ويمهله وقتا كافيا ليتخذ ما يراه مناسبا لرعاية مصالحه.

(مادة ٧١٩)

١- إذا انتهت الوكالة قبل اتمام العمل الموكل فيه، وجب على الوكيل أن يصل بالأعمال التى بدأها إلى مرحلة لا يخشى معها ضرر على الموكل.

٢- وفي حالة انتهاء الوكالة بموت الوكيل، يجب على ورثته، إذا توافرت فيهم الأهلية، وكانوا على علم بالوكالة أن يبادروا إلى اخطار الموكل بوفاة مورثهم، وأن يتخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الموكل.

الفصل الثالث

الايداع

(مادة ٧٢٠)

الايداع عقد يلتزم الوديع بمقتضاه أن يتسلم من المودع شيئا لحفظه، وأن يرده عينا.

(أولا) التزامات الوديع:

(مادة ٧٢١)

على الوديع أن يتسلم الوديعة، وليس له أن يستعملها بغير اذن من المودع.

(مادة ٧٢٢)

١- على الوديع أن يبذل من العناية في حفظ الوديعة ما يبذله فى حفظ ماله،

دون أن يكلف في ذلك أزيد من عناية الشخص العادى.

٢- ومع ذلك إذا كان الايداع بأجر، فانه يلتزم فى حفظ الوديعة بعناية الشخص العادى.

٣- وكل ما سبق ما لم يتفق على خلافه.

(مادة ٧٢٣)

ليس للوديع بغير اذن صريح من المودع، أن ينيب عنه غيره في حفظ الوديعة، إلا أن يكون ذلك بسبب ضرورة ملجئة عاجلة.

(مادة ٧٢٤)

١- على الوديع متى انتهى عقد الايداع، أن يرد الوديعة وما يكون قد قبضه من ثمارها الى المودع.

٢- وترد الوديعة فى المكان الذى كان يلزم حفظها فيه وتكون مصروفات الرد على المودع.

٣- وكل ما سبق ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

(مادة ٧٢٥)

١- إذا باع الوارث الوديعة وهو حسن النية وتعذر على المودع استردادها من المشترى، فلا يكون الوارث ملزما الا أن يرد للمودع ما قبضه من ثمن، على أن يحول اليه ما عسى أن يكون له من حقوق قبل المشترى.

٢- فإذا كان التصرف تبرعا فان الوارث لا يلتزم إلا برد قيمة الوديعة وقت التبرع.

(ثانيا) التزامات المودع:

(مادة ٧٢٦)

الأصل في الايداع أن يكون بغير أجر. فإذا اتفق على أجر وجب على

المودع أن يؤديه في الوقت الذى ينتهي فيه حفظ الوديعة ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

(مادة ٧٢٧)

على المودع أن يرد للوديع ما يكون قد أنفقه في حفظ الوديعة وأن يعوضه عما يكون قد لحقه من ضرر بسببها.

(ثالثا) انتهاء الايداع:

(مادة ٧٢٨)

ينتهي عقد الايداع بانقضاء الأجل المتفق عليه، فإذا لم يتفق على الأجل صراحة أو ضمنا، كان لكل من المتعاقدين انهاء الايداع بعد إخطار الطرف الآخر بميعاد مناسب.

(مادة ٧٢٩)

يجوز للمودع أن يسترد الوديعة قبل انقضاء الأجل المتفق عليه وذلك دون إخلال بحق الوديع فى الأجر عما بقى من مدة.

(مادة ٧٣٠)

إذا كان الايداع بغير أجر، وتعذر على الوديع الاستمرار فى حفظ الوديعة لأسباب طارئة، جاز له أن يطلب إنهاء الايداع قبل الأجل المتفق عليه على أن يخطر المودع بتسلم الوديعة في أجل مناسب.

(مادة ٧٣١)

ينتهي الايداع بموت الوديع، ما لم يتفق على غير ذلك.

(رابعا) بعض أنواع الايداع:

(مادة ٧٣٢)

إذا كانت الوديعة مبلغا من النقود أو أى شىء آخر مما يهلك بالاستعمال، وكان الوديع مأذونا له فى استعماله، اعتبر العقد قرضا.

(مادة ٧٣٣)

١- يكون أصحاب الفنادق وما ماثلها، فيما يجب عليهم من عناية بحفظ الأشياء التى يأتي بها النزلاء، مسئولين حتى عن فعل المترددين على محالهم.

٢- ومع ذلك فإنهم لا يكونون مسئولين بالنسبة إلى النقود والأوراق المالية والأشياء الثمينة عن تعويض يجاوز ألف دينار، ما لم يكونوا قد تسببوا في وقوع الضرر بخطأ جسيم منهم أو من أحد تابعيهم، أو يكونوا، وهم على علم بقيمة هذه الأشياء، قد أخذوا على عاتقهم حفظها أو رفضوا دون سبب معقول أن يتسلموها عهدة لديهم.

(مادة ٧٣٤)

١- على النزيل أن يخطر صاحب الفندق بسرقة الشىء أو فقده أو تلفه بمجرد كشفه لذلك، فإن أبطأ فى الاخطار دون سبب معقول فلا يكون صاحب الفندق مسئولا إذا أثبت أنه لو أخطر في وقت مناسب لأمكنه تفادى الضرر.

٢- وتسقط دعوى النزيل قبل صاحب الفندق بانقضاء ستة أشهر من الوقت الذى يغادر فيه الفندق.

(مادة ٧٣٥)

يقع باطلا كل شرط بإعفاء صاحب الفندق من المسئولية أو بالتخفيف منها.

الفصل الرابع
الحراسة

(مادة ٧٣٦)

الحراسة وضع مال متنازع فيه بيد أمين، إذا كان بقاؤه فى يد حائزه من شأنه أن يهدد بالخطر من يدعى لنفسه حقا فيه على أن يتكفل الأمين بحفظه وإدارته ورده إلى من يثبت له الحق فيه.

(مادة ٧٣٧)

يجوز أن تتم الحراسة بالاتفاق، كما يجوز للقضاء أن يأمر بها.

(مادة ٧٣٨)

يكون تعيين الحارس باتفاق ذوى الشأن جميعا، فإذا لم يتفقوا تولى القاضى تعيينه.

(مادة ٧٣٩)

تطبق على الحراسة أحكام الايداع وأحكام الوكالة بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع أحكام المواد التالية، وذلك ما لم يحدد الاتفاق أو حكم القاضى حقوق الحارس والتزاماته على نحو مغاير.

(مادة ٧٤٠)

١- يلتزم الحارس بالمحافظة على المال المعهود إليه حراسته وبإدارته. ويجب أن يبذل فى ذلك عناية الشخص العادى.

٢- ولا يجوز له أن ينيب عنه في أداء مهمته كلها أو بعضها أحدا من ذوى الشأن دون رضاء الآخرين أو اذن القاضى.

(مادة ٧٤١)

لا يجوز للحارس فى غير ما تقتضيه الادارة أن يجرى أعمال التصرف إلا برضاء ذوى الشأن جميعا أو بترخيص من القضاء.

(مادة ٧٤٢)

١- يلتزم الحارس بإمساك دفاتر حساب منتظمة.

٢- كما يلتزم أن يقدم لذوى الشأن، مرة على الأقل كل سنة، حسابا بما تسلمه وبما أنفقه مؤيدا بالمستندات، وعليه إذا كان معينا من المحكمة أن يودع إدارة كتابها صورة من ذلك الحساب.

(مادة ٧٤٣)

١- للحارس الحق في أن يتقاضى أجرا، ما لم يكن قد قبل القيام بالحراسة تبرعا.

٢- وله أن يسترد ما أنفقه من مصروفات على حفظ وإدارة المال المعهود إليه حراسته.

(مادة ٧٤٤)

١- تنتهي الحراسة باتفاق ذوى الشأن جميعا أو بحكم القضاء كما تنتهي بانقضاء مدتها إذا كانت لمدة محددة.

٢- وعلى الحارس حينئذ أن يبادر إلى رد المال المعهود إليه حراسته إلى من يختاره ذوو الشأن أو من يعينه القاضي.

الباب الرابع

الكفالة والتأمين

الفصل الأول

الكفالة

(مادة ٧٤٥)

الكفالة عقد بمقتضاه يضم شخص ذمته إلى ذمة المدين في تنفيذ التزام عليه، بأن يتعهد للدائن بأدائه إذا لم يؤده المدين.

(أولا) أركان الكفالة:

(مادة ٧٤٦)

الكفالة لا تفترض، ويجب أن يكون رضاء الكفيل صريحا.

(مادة ٧٤٧)

١- إذا التزم شخص بتقديم كفيل، وجب عليه أن يقدم كفيلا موسرا يكون موطنه في الكويت، فإن تعذر عليه ذلك، كان له أن يقدم تأمينا عينيا كافيا.

٢- وإذا أعسر الكفيل بعد الكفالة، أو لم يعد له موطن فى الكويت، وجب تقديم كفيل آخر أو تأمين عيني كاف.

(مادة ٧٤٨)

تجوز كفالة المدين بغير علمه، كما تجوز أيضا رغم معارضته.

(مادة ٧٤٩)

١- تجوز كفالة الالتزام المستقبل، إذا حدد مقدما مدى التزام الكفيل.

٢- وإذا لم يعين الكفيل مدة لكفالته، كان له فى أى وقت أن يرجع فيها، ما دام الالتزام المكفول لم ينشأ على أن يخطر الدائن برجوعه في وقت مناسب.

(مادة ٧٥٠)

١- لا تكون الكفالة صحيحة إلا إذا كان الالتزام المكفول صحيحا.

٢- وإذا كانت الكفالة بسبب نقص أهلية المدين وأبطل التزامه التزم الكفيل فى مواجهة الدائن بوفاء الالتزام المكفول باعتباره مدينا أصليا.

(مادة ٧٥١)

١- لا تجوز الكفالة في مبلغ أكبر مما هو مستحق على المدين ولا بشروط أشد من شروط الدين المكفول.

٢- ولكن تجوز الكفالة في مبلغ أقل وبشروط أهون.

(مادة ٧٥٢)

تشمل الكفالة الالتزام المكفول وتوابعه، كما تشمل مصروفات المطالبة الأولى وما يستجد من مصروفات بعد إخطار الكفيل. وكل ذلك ما لم يتفق على خلافه.

(ثانيا) آثار الكفالة:

١- العلاقة ما بين الكفيل والدائن:

(مادة ٧٥٣)

يبرأ الكفيل ببراء ة المدين.

(مادة ٧٥٤)

١- للكفيل أن يتمسك بجميع الأوجه التى يحتج بها المدين.

٢- على أنه ليس للكفيل أن يتمسك بنقص أهلية المدين إذا كانت الكفالة بسبب ذلك.

(مادة ٧٥٥)

إذا قبل الدائن أن يستوفى من غير الكفيل شيئا آخر فى مقابل الدين، برئت ذمة الكفيل ولو استحق هذا الشىء، إلا إذا كان الدائن قد احتفظ بالحق فى الرجوع على الكفيل.

(مادة ٧٥٦)

١- تبرأ ذمة الكفيل بقدر ما أضاعه الدائن بخطئه من التأمينات.

٢- ويقصد بالتأمينات كل تأمين خصص لضمان الدين حتى لو تقرر بعد الكفالة، وكذلك كل تأمين مقرر بحكم القانون.

(مادة ٧٥٧)

١- لا تبرأ ذمة الكفيل لمجرد عدم اتخاذ الدائن الاجراءات ضد المدين عند حلول أجل الدين أو لمجرد تأخره في اتخاذها.

٢- ومع ذلك إذا أنذر الكفيل الدائن باتخاذ الاجراءات ضد المدين، كان للكفيل أن يطلب براءة ذمته إذا لم يقم الدائن باتخاذ هذه الاجراءات خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الانذار ما لم يقدم المدين للكفيل ضمانا كافيا.

٣- ولا يحول دون حق الكفيل فى التمسك ببراءة ذمته أن يمنح الدائن المدين أجلا دون موافقة الكفيل.

(مادة ٧٥٨)

إذا أفلس المدين، ولم يتقدم الدائن بالدين في التفليسة، سقط حقه فى الرجوع على الكفيل بقدر ما كان يستوفيه لو أنه تقدم بدينه فيها.

(مادة ٧٥٩)

١- إذا تعدد الكفلاء بعقد واحد وكفلوا نفس الدين ونفس المدين، وكانوا غير متضامنين فيما بينهم، قسم الدين عليهم بالتساوى ما لم يبين العقد مقدار ما يكفل كل منهم.

٢- فإذا التزم الكفلاء بعقود متوالية، كان كل منهم مسئولا عن الدين كله ما لم يحتفظ لنفسه بحق التقسيم.

(مادة ٧٦٠)

١- لا يجوز للدائن أن يرجع على الكفيل وحده إلا بعد رجوعه على المدين، كما لا يجوز له أن ينفذ على أموال الكفيل إلا بعد تجريد المدين من أمواله، وذلك كله ما لم يكن الكفيل متضامنا مع المدين.

٢- ويجب على الكفيل في الحالتين أن يتمسك بحقه.

(مادة ٧٦١)

١- إذا طلب الكفيل تجريد المدين، وجب عليه أن يقوم على نفقته بإرشاد الدائن إلى أموال للمدين تفى بالدين كله.

٢- ولا عبرة بالأموال التى يدل عليها الكفيل، إذا كانت متنازعا فيها أو كانت موجودة فى خارج الكويت.

(مادة ٧٦٢)

في كل الأحوال التى يدل فيها الكفيل على أموال المدين تبرأ ذمة الكفيل بقدر ما تعذر على الدائن استيفاؤه من الدين بسبب عدم اتخاذه الاجراءات اللازمة في الوقت المناسب.

(مادة ٧٦٣)

إذا كان هناك تأمين عينى مقرر على مال للمدين ضمانا للدين، وقدمت

كفالة بعد هذا التأمين أو معه، جاز للكفيل، إذا لم يكن متضامنا مع المدين، أن يطلب التنفيذ على المال المحمل بالتأمين العينى قبل التنفيذ على أمواله هو.

(مادة ٧٦٤)

١- يلتزم الدائن بأن يسلم الكفيل وقت وفائه الدين، المستندات اللازمة لاستعمال حقه فى الرجوع.

٢- وإذا كان الدين المكفول مضمونا بمنقول مرهون أو محبوس، وجب على الدائن أن يتخلى عنه للكفيل أو لعدل، إذا عارض المدين في تسليمه للكفيل.

٣- وإذا كان الدين مضمونا بتأمين عقارى، التزم الدائن أن يقوم بالاجراءات اللازمة لسريان حلول الكفيل محله فيه، ويتحمل الكفيل مصروفات هذه الاجراءات على أن يرجع بها على المدين.

(مادة ٧٦٥)

الكفيل الذي يكفل الكفيل يعتبر في علاقته بالدائن كفيلا للكفيل، وفي علاقته بالكفيل كما لو كان هذا الكفيل مدينا أصليا بالنسبة إليه.

(مادة ٧٦٦)

فى الكفالة القانونية أو القضائية أو التجارية، يكون الكفلاء متضامنين فيما بينهم ومتضامنين مع المدين.

(مادة ٧٦٧)

يجوز للكفيل المتضامن أن يتمسك بما يتمسك به الكفيل غير المتضامن من دفوع متعلقة بالدين.

(مادة ٧٦٨)

إذا كان الكفلاء متضامنين فيما بينهم أو كانت كفالتهم بعقود متوالية،

ووفى أحدهم الدين عند حلوله، كان له أن يرجع على كل من الباقين بحصته في الدين، وبنصيبه فى حصة المعسر منهم.

٢- العلاقة ما بين الكفيل والمدين:

(مادة ٧٦٩)

يجب على الكفيل أن يخطر المدين قبل أن يقوم بوفاء الدين. وإذا قاضاه الدائن وجب عليه أن يطلب ادخال المدين خصما في الدعوى. فإن لم يقم بإخطار المدين قبل وفاء الدين أو لم يطلب إدخاله خصما في الدعوى، سقط حقه في الرجوع على المدين إذا كان المدين قد وفى الدين أو كانت لديه أسباب من شأنها أن تؤدى إلى بطلانه أو انقضائه.

(مادة ٧٧٠)

للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين، بما أداه من أصل الدين وتوابعه وبمصروفات المطالبة الأولى، وبما يكون قد أنفقه من مصروفات من وقت اخطاره المدين بالاجراءات التى اتخذت ضده.

(مادة ٧٧١)

إذا وفى الكفيل كل الدين أو بعضه، حل محل الدائن في حقه طبقا لقواعد الحلول القانونى.

(مادة ٧٧٢)

إذا تعدد المدينون في دين واحد وكانوا متضامنين فيما بينهم، فللكفيل الذى ضمنهم جميعا أن يرجع على أى منهم بكل ما وفاه من الدين.

الفصل الثانى
التأمين

(مادة ٧٧٣)

١- التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدى إلى المؤمن له أو إلى المستفيد، مبلغا من المال أو إيرادا مرتبا أو أى عوض مالى آخر، في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك في نظير مقابل نقدى يؤديه المؤمن له للمؤمن.

٢- ويجوز أن يكون مقابل التأمين أقساطا أو دفعة واحدة.

(مادة ٧٧٤)

١- يقصد بالمؤمن له الشخص الذى يتعهد بتنفيذ الالتزامات المقابلة لالتزامات المؤمن، ويقصد بالمستفيد الشخص أو الأشخاص الذين يؤدى إليهم المؤمن ما التزم به فى حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين فى العقد.

٢- ويعتبر المؤمن له هو المستفيد، ما لم يعين في العقد مستفيد غيره.

(أولا) إبرام عقد التأمين:

(مادة ٧٧٥)

١- إذا عقد التأمين بغير نيابة عن المؤمن له انصرف إليه العقد إذا أقره ولو بعد تحقق الخطر المؤمن منه.

٢- فإذا تحقق الخطر ولم يقر المؤمن له العقد خلال ثلاث سنوات من تحقق الخطر، أصبحت الأقساط المؤداة حقا خالصا للمؤمن.

(مادة ٧٧٦)

يقع التأمين من الاضرار باطلا إذا لم يستند إلى مصلحة اقتصادية

(مادة ٧٧٧)

يقع التأمين باطلا إذا تبين أن الخطر المؤمن منه كان قد زال أو كان قد تحقق قبل تمام العقد.

(مادة ٧٧٨)

فى جميع الأحوال التى يعيد فيها المؤمن تأمين ما هو مؤمن لديه من المخاطر لدى الغير، يظل المؤمن وحده مسئولا قبل المؤمن له أو المستفيد.

(مادة ٧٧٩)

١- لا يكون طلب التأمين وحده ملزما للمؤمن ولا للمؤمن له ولا يتم العقد إلا إذا وقع المؤمن على وثيقة التأمين وتم تسليم هذه الوثيقة إلى المؤمن له، وإذا تم العقد اعتبر طلب التأمين وما جاء به من بيانات وإقرارات جزءا مكملا للعقد.

٢- على أن العقد يتم، حتى قبل تسليم الوثيقة، إذا قام المؤمن استجابة لطلب التأمين، بتسليم المؤمن له مذكرة تغطية مؤقتة تشتمل على القواعد الأساسية التى يقوم عليها هذا العقد، وكانت هذه المذكرة تتضمن التزامات كل من الطرفين قبل الآخر.

٣- ومع ذلك إذا قدم المؤمن له إيصالا بدفع جزء من مقابل التأمين، كان له أن يثبت بكافة الطرق أن العقد قد تم، حتى ولو لم يكن قد تسلم مذكرة تغطية مؤقتة.

(مادة ٧٨٠)

إذا لم تطابق الشروط المدونة بالوثيقة ما تم الاتفاق عليه كان للمؤمن له أن يطلب تصحيح هذه الشروط في مدى ثلاثين يوما من وقت تسلم الوثيقة، فإن لم يفعل، اعتبر ذلك قبولا منه للشروط المدونة فيها.

(مادة ٧٨١)

١- دون إخلال بالأحكام الخاصة بالتأمين على الحياة، يجوز أن تكون وثيقة التأمين في صورة وثيقة لمصلحة شخص معين أو وثيقة تحت الأذن أو وثيقة لحاملها، فإذا كانت الوثيقة اذنية، فإنها تنتقل بالتظهير ولو على بياض.

٢- ويجوز للمؤمن أن يحتج على حامل الوثيقة أو على الشخص الذى يتمسك بها بكل الدفوع التى يكون له أن يحتج بها ضد المؤمن له.

(مادة ٧٨٢)

لا يجوز الاحتجاج على المؤمن له بالشروط المتعلقة بالبطلان أو بالسقوط أو بالتحكيم، الا إذا أبرزت بطريقة متميزة، كأن تكتب بحروف أكثر ظهورا أو أكبر حجما.

(مادة ٧٨٣)

لا يعتد بالشرط الذي يقضى بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره في اعلان الحادث المؤمن منه الى السلطات أو فى تقديم المستندات إذا تبين من الظروف أن التأخر كان لعذر مقبول.

(مادة ٧٨٤)

يقع باطلا ما يرد فى الوثيقة من الشروط الآتية:

(أ)- الشرط الذى يستثنى من نطاق التأمين الأعمال المخالفة للقوانين واللوائح ما لم يكن الاستثناء محددا.

(ب)- كل شرط تعسفى يتبين أنه لم يكن لمخالفته أثر في تحقق الخطر المؤمن منه.

(مادة ٧٨٥)

يجب أن تكون مدة التأمين مكتوبة بشكل ظاهر فى الوثيقة.

(مادة ٧٨٦)

١- تبدأ مدة التأمين من أول اليوم التالى لتمام العقد وتنتهي بنهاية اليوم الأخير منها.

٢- فإذا اتفق على بدء سريان التأمين في يوم معين، بدأ سريانه من أول هذا اليوم.

٣- وكل ذلك ما لم يتفق على خلافه.

(مادة ٧٨٧)

فيما عدا عقود التأمين على الحياة، يجوز لكل من المؤمن والمؤمن له إذا زادت مدة التأمين على خمس سنوات، أن يطلب إنهاء العقد في نهاية كل خمس سنوات من مدته إذا أخطر الطرف الآخر بذلك قبل انقضاء هذه الفترة بستة أشهر على الأقل، ويجب ذكر هذا الحكم فى وثيقة التأمين.

(مادة ٧٨٨)

١- فيما عدا عقود التأمين على الحياة، يجوز بمقتضى شرط محرر فى الوثيقة بشكل متميز، الاتفاق على امتداد عقد التأمين من تلقاء ذاته إذا لم يقم المؤمن له قبل انتهاء مدته بثلاثين يوما على الأقل بابلاغ المؤمن برغبته فى عدم امتداد العقد.

٢- ولا يسرى مفعول هذا الامتداد إلا سنة فسنة، ويقع باطلا كل اتفاق على أن يكون امتداد التأمين لمدة تزيد على ذلك.

(مادة ٧٨٩)

١- يعتبر الطلب المرسل بكتاب موصى عليه من المؤمن له إلى المؤمن، متضمنا امتداد العقد أو تعديله أو سريانه بعد وقفه قد قبل، إذا لم يرفض المؤمن هذا الطلب في خلال عشرين يوما من وقت وصول الكتاب إليه.

٢- ومع ذلك إذا كان قرار المؤمن يعتمد على فحص طبى أو كان الطلب يتعلق بزيادة مبلغ التأمين، فلا يعتد إلا بالموافقة الفعلية للمؤمن.

(ثانيا) التزامات المؤمن له:

(مادة ٧٩٠)

يلتزم المؤمن له بما يأتى:

(أ)- أن يبين بوضوح وقت ابرام العقد كل الظروف المعلومة له والتى يهم المؤمن معرفتها ليتمكن من تقدير المخاطر التى يأخذها على عاتقه، ويعتبر مهما على الأخص، الوقائع التى جعلها المؤمن محل أسئلة محددة ومكتوبة.

(ب)- أن يبلغ المؤمن بما يطرأ أثناء العقد من ظروف من شأنها أن تؤدى إلى زيادة المخاطر وذلك فور علمه بها.

(جـ)- أن يؤدى مقابل التأمين فى موعد استحقاقه.

(د)- أن يبادر إلى ابلاغ المؤمن بكل حادثة من شأنها أن تجعله مسئولا.

ولا تسرى أحكام البند (ب) على التأمين على الحياة.

(مادة ٧٩١)

١- يكون عقد التأمين قابلا للابطال لمصلحة المؤمن، إذا سكت المؤمن له عن أمر أو قدم بيانا غير صحيح، وكان من شأن ذلك أن يتغير موضوع الخطر أو تقل أهميته في نظر المؤمن.

٢- فإذا انكشفت الحقيقة قبل تحقق الخطر، جاز للمؤمن أن يطلب ابطال العقد بعد عشرة أيام من تاريخ اخطاره المؤمن له بكتاب موصى عليه، إلا إذا قبل هذا الأخير زيادة فى القسط تتناسب مع الزيادة فى الخطر، ويترتب على ابطال العقد فى هذه الحالة أن يرد المؤمن مقابل التأمين أو يرد منه القدر الذي لم يتحمل في مقابله بخطر ما.

٣- أما إذا ظهرت الحقيقة بعد تحقق الخطر، وجب خفض مبلغ التأمين بنسبة معدل الأقساط التى أديت فعلا إلى معدل الأقساط التى كان يجب أن تؤدى لو كانت المخاطر قد أعلنت إلى المؤمن على وجه صحيح.

(مادة ٧٩٢)

١- إذا زادت المخاطر المؤمن منها، سواء بفعل المؤمن له أو بغير فعله، جاز للمؤمن أن يطلب انهاء العقد، إلا إذا قبل المؤمن له زيادة فى مقابل التأمين تتناسب مع الزيادة الطارئة فى الخطر.

٢- ومع ذلك لا يجوز للمؤمن أن يتذرع بزيادة المخاطر، إذا كان بعد أن علم بها بأي وجه، قد أظهر رغبته فى استبقاء العقد، أو بوجه خاص إذا استمر فى استيفاء الأقساط أو إذا أدى التعويض بعد تحقق الخطر المؤمن منه.

٣- ولا تسرى أحكام هذه المادة على التأمين على الحياة.

(مادة ٧٩٣)

يبقى عقد التأمين ساريا دون زيادة فى المقابل، إذا تحقق الخطر أو زاد احتمال وقوعه:

(أ)- نتيجة عمل قصد به حماية مصلحة المؤمن.

(ب)- أو نتيجة أعمال أديت امتثالا لواجب انسانى أو توخيا للمصلحة العامة.

(مادة ٧٩٤)

إذا كان تحديد مقابل التأمين ملحوظا فيه اعتبارات من شأنها زيادة الخطر المؤمن منه، ثم زالت هذه الاعتبارات أو قلت أهميتها فى أثناء سريان العقد، كان للمؤمن له على الرغم من كل إتفاق مغاير أن يطلب إنهاء العقد دون مطالبة بتعويض ما، أو أن يطلب تخفيض مقابل التأمين المتفق عليه عن المدة اللاحقة بما يتناسب مع زوال هذه الاعتبارات، وفقا لتعريفة التأمين المعمول بها يوم إبرام العقد.

(مادة ٧٩٥)

١- يستحق القسط الأول من أقساط التأمين وقت اتمام العقد، ما لم يتفق على غير ذلك.

٢- ولا يجوز للمؤمن الذى سلم وثيقة التأمين قبل أداء القسط الأول أن يتمسك بما قد تنص عليه هذه الوثيقة من ارجاء سريان العقد إلى ما بعد أداء هذا القسط.

٣- ويستحق كل قسط من الأقساط التالية عند بداية كل فترة من فترات التأمين، ما لم يتفق على غير ذلك، ويقصد بفترة التأمين المدة التي يحسب عنها القسط، وفي حالة الشك تعتبر فترة التأمين سنة واحدة.

(مادة ٧٩٦)

١- تؤدى أقساط التأمين - فيما عدا القسط الأول - فى موطن المؤمن له.

٢- ومع ذلك يكون القسط واجب الأداء فى موطن المؤمن، إذا تأخر المؤمن له فى دفعه بعد اعذاره.

٣- وذلك كله ما لم يتفق على غيره.

(مادة ٧٩٧)

١- إذا لم يدفع أحد الأقساط فى ميعاد استحقاقه، جاز للمؤمن أن يعذر المؤمن له بكتاب موصى عليه، بوجوب أداء القسط وبالنتائج المترتبة على التأخر فى الوفاء.

٢- ويترتب على الأعذار قطع المدة المقررة لعدم سماع دعوى المطالبة بالقسط.

(مادة ٧٩٨)

١ - فيما عدا الأحكام الخاصة بالتأمين على الحياة، إذا لم يقم المؤمن له بأداء

القسط رغم اعذاره، فان عقد التأمين يقف سريانه بانقضاء ثلاثين يوما من تاريخ الاعذار.

٢- ويجوز للمؤمن بعد انقضاء ثلاثين يوما من تاريخ الوقف أن يطلب الحكم بتنفيذ العقد، أو فسخه.

٣- فإذا أديت قبل الفسخ الأقساط المتأخرة وما يكون مستحقا من مصروفات، عاد العقد الى السريان من بدء اليوم التالى للأداء.

٤- ويقع باطلا كل اتفاق يعفى المؤمن من أن يقوم باعذار المؤمن له أو ينقص من المواعيد المنصوص عليها فى الفقرتين الأولى والثانية.

(ثالثا) التزامات المؤمن:

(مادة ٧٩٩)

يلتزم المؤمن، عند تحقق الخطر المؤمن منه أو عند حلول الأجل المحدد فى العقد، بأداء مبلغ التأمين المستحق خلال ثلاثين يوما من اليوم الذى يقدم فيه صاحب الحق البيانات والمستندات اللازمة للتثبت من حقه.

(مادة ٨٠٠)

فى التأمين من الأضرار، يلتزم المؤمن بتعويض المؤمن له عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه، على ألا يجاوز ذلك مبلغ التأمين.

(مادة ٨٠١)

١- فى التأمين من الأضرار، يحل المؤمن قانونا بما أداه من تعويض فى الدعاوى التي تكون للمؤمن له قبل المسئول قانونا عن الضرر المؤمن منه، وذلك ما لم يكن المسئول عن الضرر قريبا أو صهرا للمؤمن له ممن يكونون معه فى معيشة واحدة أو شخصا يكون المؤمن له مسئولا عن أعماله.

٢- وتبرأ ذمة المؤمن قبل المؤمن له من كل مبلغ التأمين أو بعضه إذا أصبح حلوله محله متعذرا بسبب راجع الى المؤمن له.

(رابعا) انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد التأمين وانقضاؤها:

(مادة ٨٠٢)

١- تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد التأمين الى من تنتقل اليه ملكية الشىء المؤمن عليه عند التصرف فيه، أما فى حالة وفاة المؤمن له فتنتقل هذه الحقوق والالتزامات الى ورثته مع مراعاة ما تقضى به أحكام الميراث.

٢- ومع ذلك يجوز لكل من المؤمن ومن انتقلت إليه الملكية أو آلت اليه عن طريق الأرث أن يفسخ العقد وحده، وللمؤمن أن يستعمل حقه فى الفسخ خلال ثلاثين يوما من التاريخ الذى يخطر فيه بالتصرف الناقل للملكية أو بوفاة المؤمن له.

(مادة ٨٠٣)

يقع باطلا كل شرط يستحق المؤمن بمقتضاه تعويضا اذا اختار من انتقلت أو آلت اليه ملكية الشىء المؤمن عليه انهاء العقد.

(مادة ٨٠٤)

إذا انتقلت ملكية الشىء المؤمن عليه، بقى من انتقلت منه الملكية ملزما بدفع ما حل من الأقساط، وتبرأ ذمته من الأقساط المستقبلة، وذلك من التاريخ الذى يخطر فيه المؤمن بكتاب موصى عليه بحصول التصرف الناقل للملكية.

(مادة ٨٠٥)

إذا تعدد الورثة أو المتصرف اليهم وسرى عقد التأمين بالنسبة لهم، كانوا مسئولين بالتضامن عن دفع الأقساط.

(مادة ٨٠٦)

١- إذا أفلس المؤمن له قبل انقضاء مدة العقد، بقى التأمين قائما لصالح جماعة الدائنين التى تصبح مدينة مباشرة قبل المؤمن بمجموع الأقساط التى تستحق من يوم صدور الحكم بشهر الافلاس ويكون لكل من الطرفين الحق فى انهاء العقد فى مدى ثلاثة أشهر تبدأ من هذا التاريخ، وعلى المؤمن فى حالة الانهاء أن يرد لجماعة الدائنين الجزء من القسط الذى لم يتحمل في مقابله خطرا ما.

٢- فإذا أفلس المؤمن، فان العقد يقف سريانه من يوم صدور الحكم بشهر الافلاس. ويكون للمؤمن له الحق فى استرداد الجزء من القسط الذى يكون قد دفعه عن الفترة التى يوقف فيها العقد وذلك دون اخلال بالأحكام الخاصة بالتأمين على الحياة.

(مادة ٨٠٧)

تسقط الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حدوث الواقعة التى تولدت عنها هذه الدعاوى وذلك ما لم يقض القانون بخلافه. ومع ذلك لا تسرى المدة:

(أ)- فى حالة اخفاء بيانات متعلقة بالخطر المؤمن عنه، أو تقديم بيانات غير صحيحة أو غير دقيقة عن هذا الخطر، إلا من اليوم الذى علم فيه المؤمن بذلك.

(ب)- فى حالة وقوع الحادث المؤمن منه، الا من اليوم الذى علم فيه ذوو الشأن بوقوعه.

(ج)- عندما يكون سبب دعوى المؤمن له على المؤمن ناشئا عن رجوع الغير

عليه، إلا من يوم رفع الدعوى من هذا الغير على المؤمن له أو من اليوم الذى يستوفى فيه الغير التعويض من المؤمن له.

(مادة ٨٠٨)

١- لا يجوز الاتفاق على عدم سريان أحكام النصوص الواردة فى هذا الفصل أو على تعديلها، إلا أن يكون ذلك لمصلحة المؤمن له، أو لمصلحة المستفيد.

٢- ومع ذلك لا يجوز الاتفاق على اطالة المدة المقررة لسقوط الدعاوى المبينة فى المادة السابقة ولا على تقصيرها. حتى لو كان ذلك لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة المستفيد.

(مادة ٨٠٩)

تسري الأحكام المبينة فى هذا الفصل على جميع أنواع التأمين، مع مراعاة ما تقضى به التشريعات الخاصة فى شأن نوع معين منها.

القسم الثانى

الحقوق العينية

الكتاب الأول

الحقوق العينية الأصلية

الباب الأول

حق الملكية

الفصل الأول

أحكام حق الملكية

الفرع الأول - نطاق حق الملكية

(مادة ٨١٠)

لمالك الشيء أن يستعمله وأن يستغله وأن يتصرف فيه، في حدود القانون.

(مادة ٨١١)

ملكية الشيء تشمل أجزاءه، وثماره، ومنتجاته، وملحقاته، ما لم يوجد نص أو تصرف قانوني يخالف ذلك.

(مادة ٨١٢)

ملكية الأرض تشمل ما تحتها وما فوقها إلى الحد المفيد فى التمتع بها وفقا للمألوف، ما لم يوجد نص أو تصرف قانوني يخالف ذلك.

(مادة ٨١٣)

لكل مالك أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكهما المتلاصقة، وتكون نفقات التحديد مناصفة بينهما.

(مادة ٨١٤)

لا يجوز للمالك أن يكون له على ملك جاره فتحات إلا فى الحدود التى يقررها القانون.

(مادة ٨١٥)

إذا تضمن التصرف القانونى شرطا يمنع المتصرف إليه من التصرف في المال الذى اكتسب ملكيته بمقتضى ذلك التصرف، أو يقيد حقه في التصرف فيه، فلا يصح الشرط ما لم يكن مبنيا على باعث قوى ومقصورا على مدة معقولة.

(مادة ٨١٦)

١- إذا كان الشرط المانع أو المقيد للتصرف صحيحا، وتصرف المشروط عليه بما يخالف الشرط، جاز لكل من المشترط ومن تقرر الشرط لمصلحته ابطال التصرف.

٢- ومع ذلك يصح التصرف المخالف للشرط إذا أقره المشترط وذلك ما لم يكن الشرط قد تقرر لمصلحة الغير.

(مادة ٨١٧)

١- لا يحتج بالشرط المانع او المقيد للتصرف على الغير إلا إذا كان على علم به وقت التصرف أو كان فى مقدوره أن يعلم به.

٢- فإذا كان الشىء عقارا وتم شهر التصرف الذى ورد به الشرط، فيعتبر الغير عالما بالشرط من وقت الشهر.

الفرع الثانى - الملكية الشائعة

(أولا) أحكام الشيوع:

(مادة ٨١٨)

١- إذا تعدد أصحاب الحق العينى على شىء، غير مفرزة حصة كل منهم، فهم شركاء على الشيوع. وتكون حصصهم متساوية ما لم يثبت غير ذلك.

٢- وتسرى النصوص التالية على الملكية الشائعة، كما تسرى على الحقوق العينية الشائعة الأخرى، ما لم تتعارض مع طبيعة الحق أو مع ما يقرره القانون.

(مادة ٨١٩)

١- لكل شريك الحق فى استعمال الشىء الشائع واستغلاله بقدر حصته وبمراعاة حقوق شركائه.

٢- وله أن يتصرف فى حصته الشائعة.

(مادة ٨٢٠)

تكون إدارة المال الشائع والتصرف فيه من حق الشركاء مجتمعين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

(مادة ٨٢١)

١- لأغلبية الشركاء، على أساس قيمة الحصص، أن تقوم بأعمال الادارة المعتادة، ولها أن تعين من الشركاء أو من غيرهم مديرا يقوم بهذه الأعمال. ولها أن تضع نظاما للادارة.

٢- ويسرى ما تتخذه الأغلبية على جميع الشركاء وخلفائهم سواء كان الخلف عاما أو خاصا.

(مادة ٨٢٢)

إذا لم تتوفر الأغلبية المنصوص عليها فى المادة السابقة، فللمحكمة بناء على طلب أى شريك أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة أو المصلحة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع.

(مادة ٨٢٣)

إذا تولى أحد الشركاء عملا من أعمال الإدارة المعتادة ولم تعترض عليه أغلبية الشركاء فى وقت مناسب، اعتبر فيما قام به نائبا عن الجميع، فإذا اعترضت الأغلبية لا ينفذ التصرف الشريك فى حق باقى الشركاء.

(مادة ٨٢٤)

١- للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل فى الغرض الذى أعد له ما يجاوز الادارة المعتادة، على أن يخطروا باقى الشركاء بذلك القرار كتابة قبل إحداث التغيير أو التعديل، ولمن خالف من هؤلاء أن يتقدم إلى المحكمة باعتراضه خلال ثلاثين يوما من وقت الاخطار.

٢- وللمحكمة إذا اعتمدت قرار الأغلبية، أن تقرر ما تراه مناسبا من التدابير.

(مادة ٨٢٥)

لكل شريك الحق فى أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشىء الشائع، وذلك دون حاجة لموافقة باقى الشركاء.

(مادة ٨٢٦)

نفقات حفظ المال الشائع وإدارته وسائر التكاليف المقررة عليه يتحملها

جميع الشركاء كل بنسبة حصته، ما لم يتفق الشركاء جميعا على غيره أو يقض القانون بخلافه.

(مادة ٨٢٧)

للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، وكانت القسمة ضارة بمصالح الشركاء، وعليهم أن يخطروا باقى الشركاء بقرارهم كتابة، ولمن خالف من هؤلاء أن يتقدم إلى المحكمة باعتراضه خلال ستين يوما من وقت الإخطار. وللمحكمة تبعا للظروف التصريح بالتصرف أو رفضه.

(مادة ٨٢٨)

في الحالات التي ينص فيها القانون على حق أغلبية الشركاء فى الادارة غير المعتادة أو التصرف، لا تتوفر الأغلبية فى شريك واحد مهما بلغت حصته في المال.

(مادة ٨٢٩)

إذا تصرف الشريك فى جزء مفرز من المال الشائع، فلا يكون للتصرف أثر، فيما يتعلق بنقل الملكية أو إنشاء الحقوق العينية الأخرى، إلا إذا وقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب الشريك المتصرف.

(ثانيا) انقضاء الشيوع بالقسمة:

(مادة ٨٣٠)

١- لكل شريك أن يطلب قسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء فى الشيوع بمتقضى القانون أو التصرف، ولا يجوز الإجبار على البقاء في الشيوع بمقتضى التصرف القانونى إلى أجل يجاوز خمس سنين. فإذا كان الأجل لا يجاوز هذه المدة سرى الاجبار فى حق الشريك ومن يخلفه.

٢- ومع ذلك فللمحكمة، بناء على طلب أحد الشركاء أن تأمر بالبقاء في الشيوع مدة تحددها أو بالاستمرار فيه إلى أجل لاحق للأجل المشروط وذلك متى كانت القسمة العاجلة ضارة بمصالح الشركاء، كما لها أن تأمر بالقسمة قبل انقضاء الأجل المشروط إذا وجد سبب قوى يبرر ذلك.

(مادة ٨٣١)

١- للشركاء جميعا أن يتفقوا على قسمة المال الشائع بالطريقة التى يرونها ما لم يقض نص بغيرد.

٢- ولا يجوز إجراء القسمة بالاتفاق إذا كان أحد الشركاء غير كامل الأهلية ما لم يكن له ولى، وكذلك إذا كان أحدهم غائبا أو مفقودا وثبتت غيبته أو فقده.

(مادة ٨٣٢)

١- للمتقاسم الحق في طلب ابطال القسمة التى تمت بالتراضى إذا لحقه منها غبن يزيد على الخمس، ويكون التقدير حسب قيم الأشياء وقت القسمة.

٢- وتسقط دعوى الابطال بمرور سنة من وقت القسمة.

٣- وللمدعى عليه أن يمنع الابطال إذا أكمل للمدعي نقدا أو عينا ما نقص من نصيبه.

(مادة ٨٣٣)

ترفع دعوى القسمة أمام المحكمة الكلية وللمحكمة ان تندب خبيرا أو أكثر لافراز الأنصبة إن كان المال يقبل القسمة عينا دون نقص كبير فى قيمته.

(مادة ٨٣٤)

١- تكون الأنصبة على أساس أصغر حصة ولو كانت القسمة جزئية.

٢- ويجب أن يجنب لكل شريك نصيبه إذا اتفق الشركاء على ذلك، أو تعذرت القسمة على أساس أصغر حصة.

٣- ويجوز أن يكمل ما نقص من قيمة النصيب العينى بمعدل يدفعه من يحصل على نصيب أكبر من قيمة حصته.

(مادة ٨٣٥)

بعد الانتهاء من الفصل في المنازعات المتعلقة بتكوين الأنصبة والمنازعات الأخرى، فإن كانت الأنصبة قد كونت بطريق التجنيب أصدرت المحكمة حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز، وإن كانت قد كونت على أساس أصغر حصة تجرى القسمة بالاقتراع وتثبت المحكمة ذلك فى المحضر وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز.

(مادة ٨٣٦)

١- إذا كانت قسمة المال عينا غير ممكنة أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمته، حكمت المحكمة ببيعه بالمزاد بالطريقة المبينة فى قانون المرافعات.

٢- ويجوز للمحكمة أن تأمر بقصر المزايدة على الشركاء إذا طلبوا ذلك بالإجماع ما لم يكن بينهم غير كامل الأهلية وليس له ولى أو كان بينهم من ثبتت غيبته أو فقده.

(مادة ٨٣٧)

١- يجب على الشركاء، سواء كانت القسمة قضائية أو اتفاقية، أن يدخلوا الدائنين المشهرة حقوقهم قبل رفع الدعوى أو قبل إبرام القسمة الاتفاقية، وإلا كانت القسمة غير نافذة في حقهم.

٢- ولدائنى كل شريك أن يعارضوا في أن تتم القسمة القضائية فى غيبتهم، وتكون المعارضة بإنذار رسمى يوجه إلى جميع الشركاء.

ويجب على الشركاء إدخال من عارض من الدائنين في الدعوى وإلا كانت القسمة غير نافذة فى حقهم.

(مادة ٨٣٨)

يعتبر المتقاسم مالكا وحده للنصيب المفرز الذى اختص به في القسمة. وتكون ملكيته له خالصة من كل حق رتبه غيره من الشركاء ما لم يكن الحق قد تقرر بإجماع الشركاء أو بأغلبيتهم وفقا للقانون.

(مادة ٨٣٩)

إذا كانت حصة الشريك، قبل القسمة، مثقلة بحق عينى، ترتب على القسمة أن يثقل هذا الحق نصيب الشريك المفرز أو جزءا مما وقع فى هذا النصيب يعادل قيمة الحصة التى كانت مثقلة بالحق. وتعين المحكمة هذا الجزء عند عدم اتفاق ذوى الشأن.

(مادة ٨٤٠)

١- يضمن كل متقاسم للآخر ما يقع في النصيب الذى اختص به من تعرض أو استحقاق لسبب سابق على القسمة.

٢- فإذا استحق نصيب المتقاسم كله أو بعضه، كان له أن يطلب فسخ القسمة وإجراء قسمة جديدة إذا كان ذلك ممكنا دون ضرر لباقى المتقاسمين أو للغير. فإن لم يطلب الفسخ أو تعذر إجراء قسمة جديدة كان لمستحق الضمان الرجوع على المتقاسمين الآخرين بمقدار ما نقص من نصيبه على أساس قيمة الأموال المقسومة جميعا وقت الاستحقاق، ويكون كل متقاسم ملزما بنسبة حصته، فإذا كان أحدهم معسرا وزع القدر الذى يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين غير المعسرين.

(مادة ٨٤١)

يضمن المتقاسم ما يقع لغيره من المتقاسمين من تعرض أو استحقاق لسبب لاحق للقسمة يرجع إلى فعله، ويلتزم بتعويض مستحق الضمان عما نقص من نصيبه مقدرا وقت الاستحقاق، ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك.

(مادة ٨٤٢) *

مع عدم الإخلال بما تقضى به المادة السابقة لا يكون للضمان محل إذا كان الاستحقاق راجعا إلى خطأ المتقاسم نفسه.

(ثالثا) قسمة المهايأة:

(مادة ٨٤٣)

١- للشركاء جميعا أن يتفقوا على قسمة منافع المال الشائع مهايأة بأن ينتفع كل منهم بجزء مفرز مدة معينة لا يصح أن تزيد على خمس سنين، وتنتهي القسمة بانقضاء المدة المتفق عليها دون حاجة إلى تنبيه.

٢- فإذا لم يتفق على مدة، اعتبرت القسمة لمدة سنة تمتد سنة فسنة، وتنتهي إذا نبه أحد الشركاء شركاءه برغبته فى ذلك قبل انقضاء السنة الجارية بستين يوما.

٣- وإذا انتهت القسمة، وبقى الشركاء كل منهم منتفعا بالجزء الذى اختص به دون اعتراض من أحدهم، تجددت لمدة سنة تمتد على النحو السابق.

(مادة ٨٤٤)

للشركاء جميعا أن يتفقوا على قسمة منافع المال الشائع مهايأة بأن يتناوبوا الانتفاع به كل منهم لمدة تتناسب مع حصته.

---

* معدلة بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢. والنص قبل التعديل «مع عدم الاخلال بما تقضى به المادة السابقة لا يكون للضمان محل إذا وجد اتفاق صريح على الاعفاء منه في الحالة الخاصة التى تنشأ عنها أو كان الاستحقاق راجعا الى خطأ المتقاسم نفسه».

(مادة ٨٤٥)

للشركاء أثناء القسمة النهائية أن يتفقوا على قسمة المال الشائع مهايأة بينهم حق تتم القسمة النهائية. فإذا تعذر اتفاقهم على قسمة المهايأة جاز للمحكمة بناء على طلب أحد الشركاء أن تأمر بها.

(مادة ٨٤٦)

تخضع قسمة المهايأة من حيث أهلية المتقاسمين وحقوقهم والتزاماتهم، ومن حيث الاحتجاج بها على الغير لأحكام عقد الايجار ما لم تتعارض هذه الأحكام مع طبيعة القسمة.

(رابعا) الشيوع الاجبارى:

(مادة ٨٤٧)

إذا تبين من الغرض الذى أعد له المال الشائع أن يجب أن يبقى شائعا، فليس للشريك أن يطلب قسمته ولا أن يتصرف فى حصته تصرفا يتعارض مع ذلك الغرض.

(خامسا) ملكية الطبقات والشقق:

(مادة ٨٤٨)

١- تسرى نصوص المواد التالية على كل بناء أو مجموعة أبنية، لعدة أشخاص، كل منهم يملك جزءا مفرزا وحصة شائعة فى الأجزاء المشتركة.

٢- ومن يملك جزءا مفرزا يعتبر مالكا حصة شائعة فى الأجزاء المشتركة ما لم يثبت خلافه.

(مادة ٨٤٩)

١- تشمل الأجزاء المشتركة: الأرض، وهيكل البناء، وأجزاءه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد الملاك، وتشمل بوجه خاص:

(أ)- الأرض المقام عليها البناء، والأفنية، والممرات الخارجية، والحدائق، ومواقف السيارات.

(ب)- أساسات البناء، والأسقف، والأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية.

(جـ)- المداخل، والممرات الداخلية، والسلالم، والمصاعد.

(د)- الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين فى خدمة البناء.

(هـ)- الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة.

(و)- كل أنواع الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل أحد الأجزاء المفرزة وتقتصر منفعته على مالك هذا الجزء.

٢- كل ما سبق ما لم يرد فى سندات الملك ما يخالفه.

(مادة ٨٥٠)

١- الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض الملاك فقط تكون ملكا مشتركا لهؤلاء الملاك.

٢- وبوجه خاص تكون الحواجز الفاصلة بين جزءين من أجزاء الطبقة ملكا مشتركا لمالكيها.

(مادة ٨٥١)

تكون حصة كل مالك فى الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه مفرزا، وتقدر قيمة هذا الجزء على أساس مساحته وموقعه وقت إنشاء البناء.

(مادة ٨٥٢)

الأجزاء المشتركة لا تقبل القسمة، ولا يجوز للمالك أن يتصرف فى حصة منها مستقلة عن الجزء الذى يملكه مفرزا، والتصرف فى الجزء المفرز يشمل حصة المتصرف فى الأجزاء الشائعة.

(مادة ٨٥٣)

١- للملاك بأغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة أن يضعوا نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار وإدارته.

٢- ولا يجوز أن تفرض في النظام قيود على ملكية الأجزاء المفرزة أو المشتركة لا يبررها تخصيص هذه الأجزاء أو موقعها.

(مادة ٨٥٤)

لكل مالك ان يتصرف فى الجزء المفرز الذى يملكه، وله أن يستعمله وأن يستغله بما لا يتعارض مع التخصيص المتفق عليه أو مع ما أعد له.

(مادة ٨٥٥)

لكل مالك، فى سبيل الانتفاع بالجزء المفرز الذى يملكه مفرزا أن يستعمل الأجزاء المشتركة، فيما خصصت له، مع مراعاة حقوق غيره من الملاك.

(مادة ٨٥٦)

١- يجوز لكل مالك أن يحدث على نفقته تعديلا فى الأجزاء المشتركة إذا كان من شأنه تحسين الانتفاع بتلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك الآخرين.

٢- ويجب، قبل إحداث التعديل، الحصول على موافقة الجمعية العمومية للاتحاد وفقا لنص المادة ٨٦٧، وفى حالة عدم وجود اتحاد الحصول على موافقة أغلبية ثلاثة أرباع الأنصبة، فإذا لم يحصل على الموافقة كان له أن يطلب من المحكمة التصريح له بإجرائه.

(مادة ٨٥٧)

لا يجوز لأى مالك ان يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو يغير فى شكله أو مظهره الخارجى.

(مادة ٨٥٨)

١- نفقات حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وإدارتها وتجديدها يتحملها جميع الملاك كل بنسبة حصته فى تلك الأجزاء.

٢- ومع ذلك فنفقات الخدمات المشتركة، التى تخص بعض الملاك أو يتفاوت الانتفاع بها تفاوتا واضحا توزع بنسبة ما يعود منها على كل طابق أو شقة من منفعة.

٣- كل ذلك ما لم يتفق على خلافه.

(مادة ٨٥٩)

١- يجوز للملاك بأغلبية الأنصبة، أن يكونوا اتحادا لادارة العقار وضمان حسن الانتفاع به.

٢- ويكون لاتحاد الملاك شخصية اعتبارية من تاريخ شهر الاتفاق على تكوينه.

٣- وينظم شهر اتحاد الملاك بقرار يصدر من وزير العدل.

(مادة ٨٦٠)

١- إذا لم يوجد اتحاد للملاك تكون إدارة الأجزاء المشتركة وفقا لما يتم الاتفاق عليه فى النظام المشار إليه في المادة ٨٥٣ والقواعد العامة في إدارة الملكية الشائعة.

٢- فإذا وجد اتحاد الملاك تسرى النصوص التالية واللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق التى تصدر بمرسوم.

(مادة ٨٦١)

١- يجوز لاتحاد الملاك أن يتملك طبقة أو شقة أو أكثر ملكية مفرزة، ويكون له أن يتصرف فيها.

٢- ولا يكون للاتحاد بسبب ملكية بعض الأجزاء المفرزة أصوات في الجمعية العمومية.

(مادة ٨٦٢)

يعتبر اتحاد الملاك حارسا على الأجزاء المشتركة، ويكون مسئولا بهذه الصفة عن الأضرار التي تلحق الملاك أو الغير، دون إخلال بحقه فى الرجوع على غيره وفقا للقانون.

(مادة ٨٦٣)

١- تتكون الجمعية العمومية من جميع الملاك.

٢- وإذا تعدد الأشخاص الذين يملكون معا طبقة أو شقة، فيعتبرون فيما يتعلق بعضوية الجمعية مالكا واحدا، وعليهم أن يوكلوا من يمثلهم فيها. فإذا لم يتفقوا، فللمحكمة بناء على طلب أحدهم أو على طلب مدير الاتحاد أن تعين من يمثلهم.

(مادة ٨٦٤)

١- لكل مالك عدد من الأصوات فى الجمعية العمومية يتناسب مع حصته فى الأجزاء المشتركة.

٢- ومع ذلك، فإذا كانت حصة المالك تزيد على النصف، انقص عدد ما له من أصوات إلى ما يساوى مجموع أصوات باقى الملاك.

(مادة ٨٦٥)

١- يجوز للمالك أن يوكل غيره فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية والتصويت فيها.

٢- ولا يجوز لشخص واحد أن يكون وكيلا عن أكثر من مالك، كما لا يجوز لمن له عدد من الأصوات مساو لأصوات باقي الأعضاء أن يكون وكيلا عن غيره.

٣- ولا يجوز لمدير الاتحاد ولا لأحد معاونيه ولا لأزواجهم أن يكونوا وكلاء عن الملاك.

(مادة ٨٦٦)

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ما للحاضرين من أصوات، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

(مادة ٨٦٧)

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء فى شأن:

(أ)- التفويض في اتخاذ قرار من القرارات التي تكفى للموافقة عليها أغلبية أصوات الحاضرين.

(ب)- تعيين أو عزل مدير الاتحاد أو أعضاء مجلس الادارة.

(ج)- التصريح لأحد الملاك باحداث تعديل في الأجزاء المشتركة وفقا لنص المادة ٨٥٦.

(د)- تعديل نسب توزيع النفقات المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٨٥٨ إذا أصبح هذا التعديل ضروريا بسبب تغيير تخصيص بعض الطبقات أو الشقق.

(هـ)- شروط تنفيذ الأعمال التي تفرضها القوانين أو اللوائح.

(و)- الشروط التى يتم بها التصرف فى الأجزاء المشتركة إذا أصبح هذا التصرف واجبا تفرضه القوانين أو اللوائح.

(ز)- تجديد البناء في حالة الهلاك كليا أو جزئيا، وتوزيع نفقاته على الملاك.

(مادة ٨٦٨)

عند هلاك البناء كليا أو جزئيا يخصص ما قد يستحق بسببه لأعمال التجديد ما لم يجمع الملاك على غير ذلك.

(مادة ٨٦٩)

تصدر قرارات الجمعية العمومية بأغلبية ثلاثة أرباع أصوات جميع الأعضاء في شأن:

(أ)- وضع نظام للملكية لضمان حسن الانتفاع بالعقار وادارته أو تعديله.

(ب)- احداث تعديل أو تغيير أو اضافة فى الأجزاء المشتركة إذا كان من شأن ذلك تحسين الانتفاع بها فى حدود ما خصص له العقار. وعلى الجمعية فى هذه الحالة أن تقرر بنفس الأغلبية توزيع نفقات ما قررته من أعمال وكذلك نفقات تشغيل وصيانة ما استحدث.

ولا يجوز لأى مالك أن يمنع أو يعطل تنفيذ ما قررته الجمعية ولو اقتضى هذا التنفيذ القيام بأعمال داخل طبقته أو شقته.

ولمن يلحقه ضرر بسبب تنفيذ الأعمال التي قررتها الجمعية الحق فى مطالبة الاتحاد بالتعويض.

(جـ)- التصرفات العقارية التي من شأنها كسب أو نقل أو ترتيب حق من الحقوق العينية بالنسبة للأجزاء المشتركة غير المنصوص عليها فى المادة ٨٦٧ (و).

(د)- تملك الاتحاد جزءا من الأجزاء المفرزة، والتصرف فيما يملكه من هذه الأجزاء.

(مادة ٨٧٠)

تصدر قرارات الجمعية العمومية باجماع أصوات الأعضاء فى شأن:

(أ)- التصرف فى جزء من الأجزاء المشتركة إذا كان الاحتفاظ بهذا الجزء ضروريا للانتفاع بالعقار وفقا للتخصيص المتفق عليه.

(ب)- انشاء طبقات أو شقق جديدة بغرض تمليكها ملكية مفرزة.

(مادة ٨٧١)

١- تعين الجمعية العمومية مديرا للاتحاد، من بين الملاك أو من غيرهم، لمدة لا تزيد على سنتين قابلة للتجديد.

٢- وإذا لم تعين الجمعية العمومية مديرا للاتحاد، كان لكل مالك أن يطلب من محكمة الأمور المستعجلة تعيين مدير مؤقت.

(مادة ٨٧٢)

يمثل المدير الاتحاد أمام المحاكم والجهات الادارية وفى التعامل مع الغير.

(مادة ٨٧٣)

يتولى المدير تنفيذ نظام الملكية وقرارات الجمعية العمومية وحفظ الأجزاء المشتركة، وذلك بالاضافة الى ما يتقرر له من اختصاصات أخرى وفقا للقانون.

(مادة ٨٧٤)

١- يجوز انشاء مجلس لادارة الاتحاد، لمساعدة المدير والرقابة على أعماله، وابداء الرأى للجمعية فيما يراه والقيام بما تكلفه به.

٢- إذا لم ينص في نظام الملكية على إنشاء مجلس للادارة، يجوز للجمعية العمومية بأغلبية أصوات جميع الأعضاء أن تقرر انشاء المجلس.

الفصل الثانى

أسباب كسب الملكية

الفرع الأول - كسب الملكية ابتداء (الاستيلاء)

(مادة ٨٧٥)

من حاز منقولا مباحا بنية تملكه ملكه.

(مادة ٨٧٦)

١- يصبح المنقول مباحا إذا تخلى عنه مالكه بنية النزول عن ملكيته.

٢- وتعتبر الحيوانات غير الأليفة مباحة ما دامت طليقة، ومع ذلك فإذا

أحرز حيوان منها ثم عاد طليقا فلا يعتبر مباحا إلا إذا لم يتبعه المالك فورا أو إذا كف عن تتبعه.

٣- وما روض من الحيوانات وألف الرجوع الى المكان المخصص له، ثم فقد هذه العادة، أصبح مباحا ما دام طليقا وكف صاحبه عن تتبعه.

(مادة ٨٧٧)

الكنز المدفون أو المخبوء الذى لا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته له، يكون خمسه لمن يعثر عليه والباقى لمالك الشيء الذي وجد فيه الكنز أو لمالك رقبته أو للواقف أو ورثته إذا كان الشيء الذى وجد فيه موقوفا وذلك مع مراعاة ما تقضى به المادة ٨٧٩.

(مادة ٨٧٨)

كل عقار لا مالك له يكون ملكا للدولة.

(مادة ٨٧٩)

الحق في صيد البر والبحر واللقطة والأشياء الأثرية وما فى باطن الأرض من معادن تنظمه تشريعات خاصة.

الفرع الثاني - كسب الملكية ما بين الأحياء

(أولا) الالتصاق:

(مادة ٨٨٠)

كل ما على الأرض أو تحتها من بناء أو منشئات أخرى أو غراس، يعتبر من عمل مالك الأرض اقامه على نفقته ويكون مملوكا له، ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

(مادة ٨٨١)

١- يكون ملكا لمالك الأرض مايحدثه فيها من منشئات أو غراس بمواد مملوكة لغيره، إذا لم يكن ممكنا نزع هذه المواد دون أن يلحق مالك الأرض ضرر جسيم، أو كان ممكنا نزعها ولم ترفع الدعوى باستردادها خلال سنة من وقت علم مالك المواد أنها اندمجت فى الأرض.

٢- فإذا تملك مالك الأرض المواد، كان عليه أن يدفع قيمتها وقت التصاقها بالأرض، أما إذا استرد المواد مالكها فان نزعها يكون على نفقة مالك الأرض. ولمالك المواد فى الحالين الحق فى التعويض إن كان له وجه.

(مادة ٨٨٢)

إذا أحدث شخص بناء أو غراسا أو منشئات أخرى، بمواد من عنده، على أرض يعلم أنها مملوكة لغيره وأنه ليس له الحق فى احداثها، أو كان جهله بذلك ناشئا عن خطأ جسيم، كان لمالك الأرض أن يطلب ازالة المستحدثات على نفقة من أحدثها مع التعويض إن كان له وجه وذلك خلال سنة من وقت علمه باحداثها. فان لم يطلب الازالة، أو طلب استبقاء المستحدثات التزم بدفع قيمتها مستحقة الازالة أو دفع ما زاد بسببها فى قيمة الأرض.

(مادة ٨٨٣)

١- إذا أحدث شخص بناء أو غراسا أو منشئات أخرى، بمواد من عنده، على أرض غيره بترخيص من المالك أو كان معتقدا بحسن نية أن له الحق في احداثها، فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب الازالة، وانما يكون له الخيار بين أن يدفع قيمة المواد وأجرة العمل أو أن يدفع ما زاد فى قيمة الأرض بسبب ما استحدث فيها. هذا ما لم يطلب من أحدث المنشئات أو الغراس نزع ما استحدثه وكان ذلك لا يلحق بالأرض ضررا.

٢- ومع ذلك، فإذا كانت المستحدثات قد بلغت حدا من الجسامة بحيث

يرهق مالك الأرض أن يؤدى ما هو مستحق عنها، كان له أن يطلب تمليك الأرض لمن أحدثها بمقابل عادل.

(مادة ٨٨٤)

يجوز للمحكمة، بناء على طلب من يلتزم بالمقابل أو التعويض وفقا للمادتين ٨٨٢ و٨٨٣، أن تقرر ما تراه مناسبا للوفاء بما تحكم به، ولها بوجه خاص أن تحكم بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات الكافية.

(مادة ٨٨٥)

إذا كان مالك الأرض، وهو يقيم عليها بناء، قد جار بحسن نية على جزء يسير من الأرض الملاصقة، جاز للمحكمة أن تحكم بتمليكه الجزء المشغول بالبناء نظير مقابل عادل.

(مادة ٨٨٦)

١- وإذا كان من أحدث البناء أو الغراس أو المنشئات على أرض غيره، بمواد مملوكة لشخص ثالث، كان لمالك المواد أن يرجع بالتعويض على من أخذها، كما له أن يرجع على مالك الأرض بما لا يزيد عما بقى في ذمته من قيمة ما استحدث على أرضه.

٢- وإذا كان من أحدث البناء أو الغراس أو المنشئات حسن النية، كان لمالك المواد أن يطلب نزعها إذا لم يلحق ذلك بالأرض ضررا.

(مادة ٨٨٧)

إذا التصقت منقولات لملاك مختلفين، بحيث لا يمكن فصلها دون تلف، ولم يكن هناك اتفاق بين المالكين، قضت المحكمة فى الأمر مراعية في ذلك الضرر الذى حدث وحالة الأطراف وحسن أو سوء نية كل منهم.

(ثانيا) التصرف القانوني

(مادة ٨٨٨)

تنتقل الملكية، كما تنتقل أو تنشأ الحقوق العينية الأخرى، في المنقول والعقار بالتصرف القانونى إذا كان المتصرف هو صاحب الحق المتصرف فيه، وذلك مع مراعاة أحكام المادتين التاليتين.

(مادة ٨٨٩)

١- إذا كان المتصرف فيه منقولا معينا بذاته، انتقل الحق أو نشأ فور ابرام التصرف.

٢- إذا كان المنقول معينا بنوعه فلا ينتقل الحق أو ينشأ إلا بافرازه.

٣- كل ما سبق ما لم ينص القانون أو يقض الاتفاق بخلافه.

(مادة ٨٩٠)

إذا كان المتصرف فيه عقارا، فلا تنتقل الحقوق العينية أو تنشأ، إلا بمراعاة أحكام قانون التسجيل العقارى.

(ثالثا) الشفعة:

(مادة ٨٩١)

الشفعة هي حق الحلول محل المشترى عند بيع العقار أو المنقول فى الأحوال وبالشروط المنصوص عليها فى المواد التالية.

(مادة ٨٩٢)

١- يثبت الحق فى الشفعة للشريك فى الشيوع إذا بيعت حصة من المال الشائع لغير الشركاء.

٢- وإذا تعدد الشفعاء كان استحقاق كل منهم للشفعة على قدر نصيبه.

(مادة ٨٩٣)

١- لا شفعة:

(أ)- إذا تم البيع بالمزاد العلني وفقا لاجراءات رسمها القانون.

(ب)- إذا وقع البيع بين الأصول والفروع، أو بين الزوجين، أو بين الأقارب للدرجة الثانية.

(جـ)- إذا أظهر الشفيع ارادته صراحة أو ضمنا، وقت البيع أو قبله، في أنه لا يرغب فى الشراء بالشروط التي تم بها البيع.

٢- ولا يجوز للوقف أن يأخذ بالشفعة.

(مادة ٨٩٤)

إذا اشترى شخص ما تجوز الشفعة فيه، ثم باعه قبل أن يعلن الشفيع رغبته في الأخذ بالشفعة أو قبل أن يصبح اعلان الرغبة حجة على الغير وفقا للمادة ٨٩٧، فلا يجوز الأخذ بالشفعة إلا من المشترى الثانى وبالشروط التى اشترى بها.

(مادة ٨٩٥)

ليس للشفيع أن يأخذ بعض المبيع إلا إذا تعدد المشترون فله أن يأخذ نصيب بعضهم ويترك الباقى.

(مادة ٨٩٦)

١- لأى من البائع والمشترى أن يوجه للشفيع انذارا رسميا يعلمه فيه بالبيع.

٢- ويجب أن يشتمل الانذار على البيانات الآتية وإلا كان باطلا:

(أ)- إسم كل من البائع والمشترى ولقبه وموطنه.

(ب)- بيان المبيع بيانا كافيا.

(جـ)- بيان الثمن وشروط البيع.

(مادة ٨٩٧)

١- على من يريد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها رسميا إلى كل من البائع والمشترى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ علمه بالبيع وإلا سقط حقه. ويعتبر الانذار الرسمى المنصوص عليه فى المادة السابقة قرينة قاطعة على العلم.

٢- ولا يكون اعلان الرغبة حجة على الغير إلا إذا علم به. فإذا كان المبيع عقارا، فيكون تسجيل إعلان الرغبة قرينة قاطعة على علم الغير.

(مادة ٨٩٨)

يجب على الشفيع أن يرفع الدعوى بالشفعة على كل من البائع والمشترى خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلان رغبته، وذلك بعد أن يودع خزانة ادارة التنفيذ كل الثمن الحقيقي الذى حصل به البيع، وإلا سقط حقه.

(مادة ٨٩٩)

الحكم الذى يصدر نهائيا بثبوت الشفعة يعتبر سندا لحقوق الشفيع والتزاماته، وذلك دون اخلال بالقواعد المتعلقة بالتسجيل.

(مادة ٩٠٠)

١- يحل الشفيع قبل البائع محل المشترى في جميع حقوقه والتزاماته.

٢- ومع ذلك لا يحق له الانتفاع بالأجل الممنوح للمشترى فى دفع الثمن إلا برضاء البائع.

٣- وإذا استحق المبيع للغير بعد أخذه بالشفعة، فليس للشفيع أن يرجع إلا على البائع.

(مادة ٩٠١)

١- إذا زاد المشترى فى المشفوع فيه شيئا، من بناء أو غراس أو نحوه، قبل

أن يعلنه الشفيع برغبته فى الأخذ بالشفعة، كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشترى أن يدفع ما أنفقه أو ما زاد فى قيمة المشفوع فيه بسبب ما أحدثه.

٢- فإذا كان المشترى قد أحدث الزيادة بعد أن أعلنه الشفيع بالرغبة. كان للشفيع اما أن يطلب الازالة، أو يستبقى الزيادة مقابل دفع ما انفقه المشترى أو ما زاد فى قيمة المشفوع فيه بسببها.

(مادة ٩٠٢)

١- لا يسرى في حق الشفيع اى تصرف من المشترى من شأنه نقل الملكية أو ترتيب حق عينى آخر، إذا كان قد صدر بعد التاريخ الذى أصبح فيه اعلان الرغبة حجة على الغير وفقا للمادة ٨٩٧.

٢- ويكون للدائنين المقيدة حقوقهم ما كان لهم من أولوية فيما آل إلى المشترى من ثمن.

(مادة ٩٠٣)

يسقط الحق فى الأخذ بالشفعة:

(أ)- إذا نزل الشفيع عن حقه في الأخذ بالشفعة صراحة أو ضمنا.

(ب)- إذا لم يعلن الشفيع رغبته فى الأخذ بالشفعة خلال ثلاثة أشهر من يوم تسجيل البيع إن كان المبيع عقارا.

(جـ)- في الأحوال الأخرى التي نص عليها القانون.

(مادة ٩٠٤)

لا يسقط الحق فى الأخذ بالشفعة بموت الشفيع، وانما ينتقل الى ورثته.

(رابعا) الحيازة:

١- تعريف الحيازة وأركانها:

(مادة ٩٠٥)

الحيازة هي سيطرة شخص، بنفسه أو بواسطة غيره، على شيء مادي، ظاهرا عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عيني آخر، بأن يباشر عليه الأعمال التي يباشرها عادة صاحب الحق.

(مادة ٩٠٦) *

لا يعتد بحيازة الغير لأموال الدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة أو أموال الوقف.

(مادة ٩٠٧)

لا تقوم الحيازة بعمل يأتيه الشخص على أنه من المباحات أو بعمل يتحمله الغير على سبيل التسامح.

(مادة ٩٠٨)

تكون الحيازة بالوساطة متى كان الوسيط يباشر السيطرة على الشيء باسم الحائز.

(مادة ٩٠٩)

يجوز لعديم الأهلية أو ناقصها أن يكسب الحيازة عن طريق من ينوب عنه قانونا.

(مادة ٩١٠)

ليس لمن يحوز باسم غيره أن يغير بنفسه لنفسه صفة حيازته، ولكن تتغير

---

* معدلة بالقانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦، الصادر بتاريخ ١٩٩٦/٥/٢٢. والنص قبل التعديل «لا يعتد بحيازة الغير لأموال الدولة أو غيرها من الأشخاص المعنوية العامة».

هذه الصفة اما بفعل الغير واما بفعل من الحائز يعتبر معارضة لحق من كان يحوز باسمه، ولا تبدأ الحيازة بصفتها الجديدة إلا من وقت الفعل الذى أحدث التغيير.

(مادة ٩١١)

إذا اقترنت الحيازة باكراه أو حصلت خفية أو كان فيها لبس، فلا يكون لها أثر قبل من وقع عليه الاكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التبس أمرها عليه، إلا من الوقت الذى تزول فيه هذه العيوب.

(مادة ٩١٢)

إذا ثبت قيام الحيازة في وقت معين وفي وقت سابق معين اعتبرت قائمة بين الوقتين ما لم يثبت العكس.

٢- اثبات الحيازة:

(مادة ٩١٣)

إذا تنازع أشخاص متعددون على الحيازة، افترض أن من يباشر السيطرة المادية هو الحائز الى أن يثبت العكس. فإن كانت هذه السيطرة قد انتقلت من حائز سابق افترض انها لحساب من انتقلت منه.

٣- حسن وسوء نية الحائز:

(مادة ٩١٤)

١- يعتبر الحائز حسن النية إذا كان يجهل أن يعتدى على حق للغير، إلا إذا كان هذا الجهل ناشئا عن خطأ جسيم.

٢- وحسن النية مفترض إلى أن يثبت العكس، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

(مادة ٩١٥)

١- يصبح الحائز سيىء النية من وقت علمه أن حيازته اعتداء على حق الغير أو من وقت اعلانه فى صحيفة الدعوى بما يفيد أن حيازته اعتداء على حق غيره.

٢- ويعتبر سيىء النية من اغتصب الحيازة بالاكراه من غيره.

(مادة ٩١٦)

تبقى الحيازة محتفظة بالصفة التي بدأت بها وقت كسبها الى أن يثبت العكس.

٤- انتقال الحيازة:

(مادة ٩١٧)

تنتقل الحيازة للخلف العام بصفاتها. على أنه إذا كان السلف سيىء النية وأثبت الخلف أنه كان في حيازته حسن النية جاز له أن يتمسك بحسن نيته.

(مادة ٩١٨)

تنتقل الحيازة من الحائز الى غيره إذا اتفقا على ذلك وأصبح فى استطاعة هذا الغير أن يسيطر على الشىء ولو لم يتسلمه تسلما ماديا.

(مادة ٩١٩)

يجوز أن يتم نقل الحيازة دون تسليم مادى إذا استمر الحائز واضعا يده لحساب من يخلفه في الحيازة أو استمر الخلف واضعا يده ولكن لحساب نفسه.

(مادة ٩٢٠)

١- يجوز أن يتم نقل الحيازة إذا تسلم الخلف ما يمكنه من التسلم المادى للشىء.

٢- وبوجه خاص، يقوم تسليم السندات المعطاة عن البضائع المعهود بها إلى أمين النقل أو المودعة فى المخازن مقام تسليم البضائع ذاتها. على أنه إذا تسلم شخص هذه المستندات وتسلم آخر البضاعة ذاتها وكان كلاهما حسن النية فان الأفضلية تكون لمن تسلم البضاعة.

(مادة ٩٢١)

يجوز للخلف الخاص أن يضم إلى حيازته حيازة سلفه في كل ما يرتبه القانون على الحيازة من أثر.

٥- زوال الحيازة:

(مادة ٩٢٢)

١- تزول الحيازة إذا تخلى الحائز عن سيطرته الفعلية على الشىء أو فقد هذه السيطرة بأية طريقة أخرى.

٢- ومع ذلك لا تزول الحيازة إذا حال دون السيطرة الفعلية مانع وقتى. فإذا كانت الحيازة واردة على عقار وسلبت من صاحبها ثم استردها خلال ثلاث السنوات التالية لفقدها اعتبرت أنها لم تزل أصلا.

٦- آثار الحيازة:

(مادة ٩٢٣)

من حاز شيئا ظاهرا عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عينى آخر، اعتبر هو المالك أو صاحب الحق ما لم يثبت العكس.

(مادة ٩٢٤)

١- لحائز العقار إذا فقد الحيازة أن يطلب خلال ثلاث السنوات التالية لفقدها ردها إليه، فإذا كان فقد الحيازة خفية بدأ سريان ثلاث السنوات من وقت انكشافه.

٢- ويجوز أيضا لمن كان حائزا لحساب غيره أن يطلب استرداد الحيازة.

(مادة ٩٢٥)

١- إذا لم يكن من فقد الحيازة قد انقضت على حيازته ثلاث سنوات وقت فقدها فلا يجوز أن يسترد الحيازة إلا من شخص لا يستند إلى حيازة أحق بالتفضيل. والحيازة الأحق بالتفضيل هي الحيازة التي تقوم على سند قانوني. فإذا لم يكن لدى أي من الحائزين سند أو تعادلت سنداتهم كانت الحيازة الأحق بالتفضيل هى الأسبق في التاريخ.

٢- أما إذا كان فقد الحيازة بالقوة فللحائز فى جميع الأحوال ان يسترد خلال ثلاث السنوات التالية حيازته من المعتدى.

(مادة ٩٢٦)

يجوز أن ترفع دعوى استرداد الحيازة على من انتقلت إليه حيازة العقار ولو كان حسن النية.

(مادة ٩٢٧)

لحائز العقار إذا استمرت حيازته ثلاث سنوات ثم وقع له تعرض في حيازته، أن يرفع خلال ثلاث السنوات التالية دعوى بمنع هذا التعرض.

(مادة ٩٢٨)

١- لحائز العقار إذا استمرت حيازته ثلاث سنوات، وخشى لأسباب معقولة التعرض له نتيجة أعمال جديدة تهدد حيازته، أن يرفع خلال ثلاث السنوات التالية لبدء هذه الأعمال دعوى بوقفها طالما أنها لم تتم.

٢- وللمحكمة أن تحكم بمنع استمرار الأعمال أو أن تأذن باستمرارها، ولها فى الحالين أن تأمر بتقديم تأمين كاف ضمانا لما قد يحدث من ضرر نتيجة تنفيذ حكم.

(مادة ٩٢٩)

١- لحائز الشيء الحق فيما يقبضه من ثماره وما يحصل عليه من منفعة ما دام حسن النية.

٢- وتعتبر الثمار الطبيعية أو المستحدثة مقبوضة يوم فصلها، أما الثمار المدنية فتعتبر مقبوضة يوما فيوما، والحصول على المنفعة كقبض الثمار المدنية.

(مادة ٩٣٠)

يكون الحائز مسئولا من وقت أن يصبح سيىء النية عن المنفعة التي حصل عليها والثمار التي قبضها أو التي قصر في قبضها، ويجوز له أن يسترد ما أنفقه فى انتاج الثمار.

(مادة ٩٣١)

١- على المالك الذى يرد إليه ملكه أن يؤدى إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية.

٢- وتسرى في شأن المصروفات النافعة أحكام المادتين ٨٨٢ و٨٨٣.

٣- وليس للحائز أن يطالب بشىء من المصروفات الكمالية. وللمالك أن يستبقى ما استحدثه الحائز من منشآت بقيمتها مستحقة الازالة، فإن لم يطلب ذلك كان للحائز أن ينزع ما استحدثه على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى دون ضرر.

(مادة ٩٣٢)

على المالك الذى يرد إليه ملكه أن يؤدى للحائز الذى تلقى الحيازة من غيره ما أداه هذا الحائز الى سلفه من مصروفات وذلك في حدود ما يلتزم به المالك وفقا للمادة السابقة.

(مادة ٩٣٣)

يجوز للمحكمة، بناء على طلب المالك، أن تقرر ما تراه مناسبا للوفاء بالمصروفات المنصوص عليها فى المادتين السابقتين، ولها أن تقضى بأن يكون الوفاء على أقساط دورية بشرط تقديم الضمانات الكافية.

(مادة ٩٣٤)

١- لا يكون الحائز حسن النية مسئولا قبل من يستحق الشيء عما يصيبه من هلاك أو تلف إلا بقدر ما عاد عليه من فائدة ترتبت على هذا الهلاك أو التلف.

٢- ويكون الحائز سيىء النية مسئولا عن هلاك الشيء أو تلفه ولو كان ذلك ناشئا عن قوة قاهرة، إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك أو يتلف ولو كان في يد من يستحقه.

(مادة ٩٣٥)

من حاز عقارا أو منقولا، ظاهرا عليه بمظهر المالك أو صاحب حق عينى آخر، واستمرت حيازته مدة خمس عشرة سنة، اعتبرت حيازته دليلا على الحق، ويحكم له به، إذا أنكر حق الغير فيه وادعاه لنفسه، ولو لم يبين سبب كسبه.

(مادة ٩٣٦)

تسرى قواعد عدم سماع دعوى الدين بمرور الزمان على المدة التي تستمر خلالها الحيازة فيما يتعلق بحساب المدة ووقفها وانقطاعها والاتفاق على تعديلها، وذلك بالقدر الذى لا تتعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة الحيازة.

(مادة ٩٣٧)

١- من حاز بسبب صحيح منقولا أو سندا لحامله، ظاهرا عليه بمظهر المالك

أو صاحب حق عينى آخر، وكان حسن النية وقت حيازته، أصبح صاحب الحق من وقت الحيازة.

٢- فإذا كان السبب الصحيح وحسن النية قد توافرا لدى الحائز فى اعتباره الشىء خاليا من التكاليف والقيود العينية كسب الحق خالصا منها.

(مادة ٩٣٨)

الحيازة في ذاتها قرينة على وجود السبب الصحيح وحسن النية ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

(مادة ٩٣٩)

١- يجوز لمالك المنقول أو السند لحامله أو لصاحب الحق العيني عليه، إذا فقده أو سرق منه، أن يسترده ممن يكون حائزا له بسبب صحيح وحسن نية، وذلك خلال ثلاث سنوات من وقت الفقد أو السرقة.

٢- فإذا كان الحائز قد اشترى الشىء في سوق أو مزاد علنى أو ممن يتجر في مثله، فله أن يطلب ممن يسترده أن يعجل له الثمن الذى دفعه.

الفرع الثالث - كسب الملكية بسبب الوفاة

(أولا) الميراث:

(مادة ٩٤٠)

تعيين الورثة وتحديد أنصبائهم في الارث وانتقال أموال التركة اليهم تسرى عليها أحكام الشريعة الاسلامية والقوانين الصادرة فى شأنها.

(ثانيا) الوصية:

(مادة ٩٤١)

تسرى على الوصية أحكام الشريعة الاسلامية والقوانين الصادرة في شأنها.

(مادة ٩٤٢)

١- كل تصرف قانوني يصدر من شخص فى مرض الموت بقصد التبرع، يعتبر تصرفا مضافا إلى ما بعد الموت، وتسرى عليه أحكام الوصية.

٢- وعلى ورثة المتصرف أن يثبتوا أن التصرف تم من المورث وهو في مرض الموت، ولهم إثبات ذلك بجميع الطرق.

٣- وإذا أثبت الورثة أن التصرف صدر من مورثهم فى مرض الموت، اعتبر التصرف صادرا على سبيل التبرع، ما لم يثبت العكس.

(مادة ٩٤٣)

إذا تصرف شخص لأحد ورثته، واحتفظ بأية طريقة كانت بحيازة العين التى تصرف فيها وبحقه في الانتفاع بها مدى حياته اعتبر التصرف مضافا إلى ما بعد الموت، وتسرى عليه أحكام الوصية، ما لم يقم دليل يخالف ذلك.

الباب الثانى

الحقوق المتفرعة عن حق الملكية

الفصل الأول

حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى

(أولا) حق الانتفاع:

(مادة ٩٤٤)

يكسب حق الانتفاع بتصرف قانوني أو بمقتضى الحيازة.

(مادة ٩٤٥)

يراعى في حقوق المنتفع والتزاماته السند الذى أنشأ حق الانتفاع وكذلك الأحكام المقررة فى المواد الآتية.

(مادة ٩٤٦)

تكون ثمار الشىء المنتفع به للمنتفع بنسبة مدة انتفاعه مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من المادة ٩٥٢.

(مادة ٩٤٧)

١- على المنتفع أن يستعمل الشيء بحالته التي تسلمه بها وبحسب ما أعد له وأن يديره إدارة حسنة.

٢- ولمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع أو غير متفق مع طبيعة الشيء، فإذا أثبت أن حقوقه في خطر جاز له أن يطالب بتقديم تأمينات، فإن لم يقدمها المنتفع أو ظل رغم اعتراض مالك الرقبة يستعمل العين استعمالا غير مشروع أو غير متفق مع طبيعتها، فللقاضي أن ينزع هذه العين من تحت يده وأن يسلمها إلى آخر يتولى إدارتها، وله تبعا لخطورة الحال أن يحكم بانتهاء حق الانتفاع دون إخلال بحقوق الغير.

(مادة ٩٤٨)

١- المنتفع ملزم أثناء انتفاعه بكل ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة، وبكل النفقات التي تقتضيها أعمال الصيانة.

٢- ولا يجبر مالك الرقبة على أداء التكاليف غير المعتادة ولا الاصلاحات الجسيمة ولو حصلت بغير خطأ المنتفع، وذلك ما لم يكن حق الانتفاع قد تقرر بمقابل، أو اشترط غيره.

(مادة ٩٤٩)

١- على المنتفع أن يبذل من العناية فى حفظ الشيء ما يبذله الشخص العادي.

٢- وهو مسئول عن هلاك الشيء ولو بسبب أجنبي إذا كان قد تأخر بعد اعذاره عن رده الى صاحبه بعد انتهاء حق الانتفاع، إلا إذا أثبت أن الشيء كان يهلك ولو في يد المالك.

(مادة ٩٥٠)

إذا هلك الشيء أو تلف أو احتاج إلى اصلاحات جسيمة، أو إلى اتخاذ اجراء يقيه من خطر لم يكن منظورا، فعلى المنتفع أن يبادر باخطار المالك، وعليه إخطاره أيضا إذا ادعى أجنبي استحقاق الشيء نفسه.

(مادة ٩٥١)

إذا كان المال المقرر عليه حق الانتفاع منقولا، وجب جرده ولزم المنتفع تقديم تأمين كاف. فإن لم يقدم المنتفع التأمين جاز للقاضى أن يأمر بوضع المال فى يد أمين يتولى إدارته لحساب المنتفع.

(مادة ٩٥٢)

١- ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقررا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أى حال بموت المنتفع.

٢- وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أو موت المنتفع بزرع قائم، تركت الأرض للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع، على أن يدفعوا أجرة الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

(مادة ٩٥٣)

ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء، غير أنه إذا قام مقام الشيء عوض ما، فإن حق الانتفاع ينتقل إليه.

(مادة ٩٥٤)

١- لا تسمع عند الانكار الدعوى بحق الانتفاع إذا لم يستعمل مدة خمس عشرة سنة.

٢- وإذا كان حق الانتفاع لعدة شركاء على الشيوع، فاستعمال أحدهم الحق يقطع مدة عدم سماع الدعوى لمصلحة الباقين، كما أن وقف المدة لمصلحة أحد الشركاء يوقفها لمصلحة الآخرين.

(ثانيا) حق الاستعمال وحق السكنى:

(مادة ٩٥٥)

نطاق حق الاستعمال وحق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم، وذلك دون إخلال بما يقرره السند المنشئ للحق من أحكام.

(مادة ٩٥٦)

لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوى.

(مادة ٩٥٧)

فيما عدا الأحكام المتقدمة، تسرى الأحكام الخاصة بحق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى متى كانت لا تتعارض مع طبيعة هذين الحقين.

الفصل الثانى

حقوق الارتفاق

(مادة ٩٥٨)

حق الارتفاق تكليف على عقار لمنفعة عقار آخر مملوك لغير مالك العقار الأول.

(مادة ٩٥٩)

تخضع حقوق الارتفاق لما هو مقرر في سند إنشائها، ولما جرى عليه عرف الجهة، والأحكام الواردة في المواد الآتية.

(مادة ٩٦٠)

إذا أنشأ مالك عقارين منفصلين علاقة تبعية ظاهرة بينهما من شأنها أن

تدل على وجود ارتفاق لو أنهما كانا مملوكين لشخصين مختلفين، ثم أصبح العقاران مملوكين لشخصين مختلفين دون تغيير فى الوضع الذي كان قائما، عد الارتفاق مرتبا بين العقارين، ما لم يوجد شرط صريح يخالف ذلك.

(مادة ٩٦١)

لمالك العقار المرتفق أن يجرى الأعمال الضرورية لاستعمال حقه، والمحافظة عليه. وعليه أن يستعمل هذا الحق على الوجه الذى لا ينشأ عنه إلا أقل ضرر ممكن للعقار المرتفق به.

(مادة ٩٦٢)

إذا جد من حاجات العقار المرتفق ما من شأنه زيادة عبء الارتفاق، جاز للقاضى بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يقضى بتعديل الارتفاق بما تقتضيه ضرورة مواجهة الزيادة، وذلك في نظير مقابل عادل.

(مادة ٩٦٣)

١- نفقات الأعمال اللازمة لاستعمال حق الارتفاق والمحافظة عليه تكون على مالك العقار المرتفق ما لم يشترط غير ذلك.

٢- فإذا كان مالك العقار المرتفق به هو المكلف بأن يقوم بتلك الأعمال على نفقته، كان له أن يتخلص من هذا التكليف بالتخلى عن العقار المرتفق به كله أو بعضه لمالك العقار المرتفق.

٣- وإذا كانت الأعمال نافعة أيضا لمالك العقار المرتفق به، كانت نفقة الصيانة على المالكين كل بنسبة ما يعود عليه من الفائدة.

(مادة ٩٦٤)

١- لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدى إلى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة.

٢- ومع ذلك إذا كان الموضع الذى عين أصلا قد أصبح من شأنه أن يزيد

فى عبء الارتفاق، أو أصبح الارتفاق مانعا من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به، فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر من العقار أو إلى عقار آخر يملكه هو أو يملكه غيره إذا قبل ذلك. كل هذا متى كان استعمال الارتفاق ميسورا فى وضعه الجديد بالقدر الذي كان عليه في وضعه السابق.

(مادة ٩٦٥)

١- إذا جزئ العقار المرتفق، بقي الارتفاق مستحقا لكل جزء منه، على ألا يزيد ذلك في العبء الواقع على العقار المرتفق به.

٢- غير أنه إذا كان حق الارتفاق لا يفيد إلا جزءا من هذا الأجزاء، فلمالك العقار المرتفق به أن يطلب إنهاء الارتفاق عن الأجزاء الأخرى.

(مادة ٩٦٦)

١- إذا جزئ العقار المرتفق به، بقي الارتفاق واقعا على كل جزء منه.

٢- غير أنه إذا كان الارتفاق لا يستعمل على بعض هذه الأجزاء ولا يمكن أن يستعمل عليها، فلمالك كل جزء منها أن يطلب إنهاء الارتفاق عن الجزء الذى يملكه.

(مادة ٩٦٧)

تنتهي حقوق الارتفاق بانقضاء الأجل المعين، وبهلاك العقار المرتفق به أو العقار المرتفق هلاكا تاما، وباجتماع ملكية العقارين لشخص واحد إلا أنه إذا زالت حالة اجتماع الملكية فإن حق الارتفاق يعود.

(مادة ٩٦٨)

١- لا تسمع عند الانكار الدعوى بحق الارتفاق إذا لم يستعمل مدة خمس عشرة سنة، وذلك ما لم يكن الارتفاق مقررا لمنفعة عقار مملوك للدولة أو لجهة وقف.

٢- وإذا ملك العقار المرتفق عدة شركاء على الشيوع، فاستعمال أحدهم الارتفاق يقطع مدة عدم سماع الدعوى لمصلحة الباقين، كما أن وقف المدة لمصلحة أحد الشركاء يوقفها لمصلحة الآخرين.

(مادة ٩٦٩)

ينتهي حق الارتفاق إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال هذا الحق، ويعود إذا عادت الأشياء إلى وضع يمكن معه استعماله.

(مادة ٩٧٠)

لمالك العقار المرتفق به أن يحرره من الارتفاق كله أو بعضه إذا فقد الارتفاق كل منفعة للعقار المرتفق به، أو لم تبق له غير فائدة محدودة لا تتناسب البتة مع العبء الواقع على العقار المرتفق به.



الكتاب الثانى

الحقوق العينية التبعية

التأمينات العينية

الباب الاول

الرهن الرسمى

الفصل الأول

إنشاء الرهن الرسمى

(مادة ٩٧١)

الرهن الرسمى عقد به يكسب الدائن على عقار حقا عينيا يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التالين له فى المرتبة فى استيفاء حقه من ذلك العقار فى أى يد يكون.

(مادة ٩٧٢)

١- لا ينعقد الرهن الرسمى إلا إذا كان بورقة رسمية موثقة وفقا للقانون.

٢- ونفقات العقد على الراهن، إلا إذا اتفق على غير ذلك.

(مادة ٩٧٣)

يجوز أن يكون الراهن هو المدين أو شخصا آخر غيره.

(مادة ٩٧٤)

إذا كان الراهن غير مالك للعقار المرهون، فإن عقد الرهن لا ينفذ فى

حق المالك إلا إذا أقره بورقة رسمية موثقة وفقا للقانون، وإذا لم يصدر هذا الإقرار، فإن حق الرهن لا يترتب على العقار إلا من الوقت الذى يصبح فيه هذا العقار مملوكا للراهن.

(مادة ٩٧٥)

يبقى قائما لمصلحة الدائن المرتهن الرهن الصادر من المالك الذي تقرر إبطال سند ملكيته أو فسخه أو زواله لأي سبب آخر، إذا كان هذا الدائن حسن النية فى الوقت الذى أبرم فيه الرهن.

(مادج ٩٧٦)

١- لا يجوز أن يرد الرهن الرسمى إلا على عقار، ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

٢- ويجب أن يكون العقار المرهون مما يصح بيعه استقلالا بالمزاد العلنى، وأن يكون معينا بالذات تعيينا دقيقا من حيث طبيعته وموقعه فى عقد الرهن ذاته أو فى عقد رسمى لاحق، وإلا وقع الرهن باطلا.

(مادة ٩٧٧)

١- يشمل الرهن الرسمى ملحقات العقار المرهون التى تعتبر عقارا.

٢- ويشمل بوجه خاص الأبنية والأشجار التى تكون قائمة وقت الرهن على العقار المرهون أو تستحدث بعده، وحقوق الارتفاق، والعقارات بالتخصيص، وجميع التحسينات والإنشاءات التى تجرى في العقار المرهون، وذلك كله ما لم يتفق على غيره، ومع عدم الاخلال بامتياز المبالغ المستحقة للمقاولين أو المهندسين.

(مادة ٩٧٨)

يجوز لمالك المبانى القائمة على أرض الغير أن يرهنها رهنا رسميا، وفى هذه الحالة يكون للدائن المرتهن حق التقدم فى استيفاء الدين من ثمن الأنقاض

إذا هدمت المبانى، ومن التعويض الذى يدفعه مالك الأرض إذا استبقى المبانى.

(مادة ٩٧٩)

يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع الملاك لعقار شائع، أيا كانت النتيجة التى تترتب على قسمة العقار أو على بيعه لعدم إمكان قسمته.

(مادة ٩٨٠)

١- إذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة فى عقار كلها أو بعضها، فإن الرهن ينقل بعد القسمة ما يقع فى نصيب الراهن أو جزءا مما يقع فى نصيبه يعادل فى قيمته الحصة المرهونة. ويعين هذا الجزء بأمر على عريضة.

٢- ويحتفظ هذا الرهن بمرتبته إذا أجرى له قيد جديد خلال ستين يوما من الوقت الذى يخطر فيه أي ذي شأن الدائن المرتهن بتسجيل القسمة. ولا يضر احتفاظ الرهن بمرتبته على هذا الوجه برهن صدر من جميع الشركاء ولا بامتياز المتقاسمين.

(مادة ٩٨١)

يجوز أن يترتب الرهن ضمانا لدين معلق على شرط أو دين مستقبل أو دين احتمالى، فيجوز أن يترتب ضمانا لاعتماد مفتوح أو لفتح حساب جار على أن يتحدد فى عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذى ينتهى اليه هذا الدين.

(مادة ٩٨٢)

كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقض الاتفاق بغير ذلك.

(مادة ٩٨٣)

١- يكون الرهن تابعا للدين المضمون فى صحته وفى انقضائه، ما لم ينص القانون على غير ذلك.

٢- وإذا كان الراهن غير المدين، كان له إلى جانب تمسكه بأوجه الدفع الخاصة به أن يتمسك بما للمدين من أوجه الدفع المتعلقة بالدين، ويبقى له هذا الحق ولو نزل عنه المدين.

الفصل الثانى

آثار الرهن الرسمى

الفرع الأول - أثر الرهن فيما بين المتعاقدين

(أولا) بالنسبة إلى الراهن:

(مادة ٩٨٤)

للراهن الحق فى إدارة العقار المرهون. وله قبض ثماره وكافة إيراداته إلى وقت التحاقها بالعقار على نحو ما يقضى به قانون المرافعات.

(مادة ٩٨٥)

١- الايجار الصادر من الراهن لا ينفذ فى حق الدائن المرتهن إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل طلب الحجز. أما إذا لم يكن الايجار ثابت التاريخ على هذا الوجه، أو كان قد عقد بعد تسجيل طلب الحجز ولم تعجل فيه الأجرة فلا يكون نافذا إلا إذا كان داخلا فى أعمال الادارة الحسنة.

٢- وإذا كان الايجار السابق على تسجيل طلب الحجز تزيد مدته على عشر سنوات، فلا يكون نافذا فى حق الدائن المرتهن إلا لمدة عشر سنوات، ما لم يكن قد سجل قبل قيد الرهن.

(مادة ٩٨٦)

١- لا تكون المخالصة بالأجرة مقدما لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالة بها كذلك نافذة فى حق الدائن المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل تسجيل طلب الحجز.

٢- أما إذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد على ثلاث سنوات، فإنها لا تكون نافذة فى حق الدائن المرتهن ما لم تكن مسجلة قبل قيد الرهن، وإلا خفضت المدة إلى ثلاث سنوات مع مراعاة الحكم الوارد فى الفقرة السابقة.

(مادة ٩٨٧)

يلتزم الراهن بضمان سلامة الرهن، وللدائن المرتهن أن يعترض على كل عمل يكون من شأنه إنقاص ضمانه إنقاصا كبيرا، وله فى حالة الاستعجال ان يتخذ على نفقة الراهن ما يلزم من الوسائل التحفظية.

(مادة ٩٨٨)

١- إذا تسبب الراهن بخطئه فى هلاك العقار المرهون أو تلفه، كان الدائن المرتهن مخيرا بين أن يقتضى تأمينا كافيا أو أن يستوفى حقه فورا.

٢- فإذا كان الهلاك أو التلف قد نشأ عن سبب أجنبى ولم يقبل الدائن بقاء الدين بلا تأمين، كان المدين مخيرا بين أن يقدم تأمينا كافيا أو أن يوفى الدين فورا قبل حلول الأجل.

(مادة ٩٨٩)

إذا هلك العقار المرهون أو تلف لأي سبب كان، انتقل الرهن بمرتبته إلى الحق الذى يترتب على ذلك كالتعويض ومبلغ التأمين ومقابل نزع الملكية للمنفعة العامة.

(ثانيا) بالنسبة إلى الدائن المرتهن:

(مادة ٩٩٠)

للدائن المرتهن أن يستوفى حقه من العقار المرهون وفقا للاجراءات المقررة لذلك.

(مادة ٩٩١)

١- إذا كان الراهن شخصا آخر غير المدين فلا يجوز التنفيذ على أمواله إلا ما رهن منها. ولا يكون له حق الدفع بتجريد المدين ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك.

٢- ويجوز لهذا الراهن أن يتفادى أى إجراء موجه إليه إذا هو تخلى عن العقار المرهون وفقا للأوضاع وطبقا للأحكام التى يتبعها الحائز فى تخلية العقار.

(مادة ٩٩٢)

لا يغلق الرهن، فيقع باطلا كل اتفاق يجعل للدائن المرتهن الحق عند عدم استيفاء الدين وقت حلول أجله فى أن يتملك العقار المرهون بالدين أو بأي ثمن كان أو فى أن يبيعه دون مراعاة الاجراءات التى فرضها القانون، حتى لو كان هذا الاتفاق قد أبرم بعد الرهن.

الفرع الثانى - أثر الرهن بالنسبة إلى الغير

(مادة ٩٩٣)

١- لا يكون الرهن نافذا فى حق الغير إلا إذا قيد قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار، وذلك دون إخلال بالأحكام المقررة فى الافلاس.

٢- ولا يصح التمسك قبل الغير بتحويل حق مضمون برهن مقيد، ولا التمسك بالحق الناشىء من حلول شخص محل الدائن فى هذا الحق بحكم القانون أو الاتفاق، ولا التمسك بالتنازل عن مرتبة الرهن لمصلحة دائن آخر، إلا إذا حصل التأشير بذلك فى هامش القيد الأصلى.

(مادة ٩٩٤)

يقتصر أثر القيد على المبلغ المبين بالقائمة أو المبلغ المضمون بالرهن أيهما أقل.

(مادة ٩٩٥)

يسقط القيد إذا لم يجدد خلال عشر سنوات من تاريخ إجرائه. على أن للدائن أن يجرى قيدا جديدا إن أمكن ذلك قانونا تكون مرتبته من وقت أجرائه. وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من التاريخ الذى أجرى فيه.

(مادة ٩٩٦)

تجديد القيد واجب حتى أثناء اجراءات التنفيذ على العقار المرهون، ولكنه لا يكون واجبا إذا انقضى الحق أو طهر العقار وبوجه خاص إذا تم بيع العقار قضاء.

(مادة ٩٩٧)

لا يجوز محو القيد إلا بموجب حكم نهائى أو برضاء الدائن بتقرير رسمى.

(مادة ٩٩٨)

إذا الغى المحو عادت للقيد مرتبته الأصلية، ومع ذلك لا يكون لالغائه

أثر رجعى بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التي أجريت في الفترة ما بين المحو والالغاء.

(مادة ٩٩٩)

مصروفات القيد وتجديده ومحود على الراهن، ما لم يتفق على غير ذلك.

(أولا) حق التقدم:

(مادة ١٠٠٠)

يستوفى الدائنون المرتهنون حقوقهم قبل الدائنين العاديين من ثمن العقار المرهون أو من المال الذى حل محل هذا العقار، وذلك بحسب مرتبة كل منهم.

(مادة ١٠٠١)

تحسب مرتبة الرهن من وقت قيده، ولو كان الدين المضمون بالرهن معلقا على شرط أو كان دينا مستقبلا أو إحتماليا.

(مادة ١٠٠٢)

يترتب على قيد الرهن إدخال مصروفات العقد والقيد والتجديد فى التوزيع وفى مرتبة الرهن نفسها.

(مادة ١٠٠٣)

للدائن المرتهن أن ينزل عن مرتبة رهنه في حدود الدين المضمون بهذا الرهن لمصلحة دائن آخر له رهن مقيد على نفس العقار، ويجوز التمسك قبل هذا الدائن الآخر بجميع أوجه الدفع التى يجوز التمسك بها قبل الدائن الأول، عدا ما كان منها متعلقا بانقضاء حق هذا الدائن الأول إذا كان هذا الانقضاء لاحقا للتنازل عن المرتبة.

(ثانيا) حق التتبع:

(مادة ١٠٠٤)

١- يجوز للدائن المرتهن عند حلول أجل الدين أن ينفذ على العقار المرهون فى يد حائزه بعد إنذاره بدفع الدين، إلا إذا اختار الحائز أن يقوم بوفاء الدين أو يطهر العقار من الرهن أو يتخلى عنه.

٢- ويعتبر حائزا للعقار المرهون كل من انتقلت إليه بأى سبب غير الميراث، ملكية هذا العقار أو أى حق عيني آخر عليه قابل للرهن دون أن يكون مسئولا مسئولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن.

(مادة ١٠٠٥)

١- يجوز للحائز، إن لم يكن طرفا فى الدعوى التي حكم فيها على المدين، أن يتمسك بأوجه الدفع التى كان للمدين أن يتمسك بها، إذا كان الحكم لاحقا لثبوت وصف الحائز له.

٢- ويجوز للحائز فى جميع الأحوال أن يتمسك بالدفوع التى لا يزال للمدين بعد الحكم حق التمسك بها.

(مادة ١٠٠٦)

للحائز عند حلول الدين المضمون بالرهن أن يقضيه هو وملحقاته بما فى ذلك ما صرف فى الاجراءات من وقت إنذاره بدفع الدين. ويبقى حقه هذا قائما إلى يوم رسو المزاد، ويكون له في هذه الحالة أن يرجع بكل ما يوفيه على المدين وعلى من تلقى منه الحق، كما يكون له أن يحل محل الدائن الذى استوفى الدين فيما له من حقوق إلا ما كان منها متعلقا بتأمينات قدمها شخص آخر غير المدين.

(مادة ١٠٠٧)

يجب على الحائز أن يحتفظ بقيد الرهن الذى حل فيه محل الدائن بأن

يجدده عند الاقتضاء، وذلك إلى أن تمحى القيود التى كانت موجودة على العقار وقت تسجيل سند هذا الحائز.

(مادة ١٠٠٨)

١- إذا كان فى ذمة الحائز بسبب امتلاكه العقار المرهون مبلغ مستحق الأداء حالا يكفى لوفاء جميع الدائنين المقيدة حقوقهم على العقار، فلكل من هؤلاء الدائنين أن يجبره على الوفاء بحقه.

٢- فإذا كان الدين الذى في ذمة الحائز غير مستحق الأداء حالا، أو كان أقل من الديون المستحقة للدائنين، أو مغايرا لها، جاز للدائنين إذا اتفقوا جميعا أن يطالبوا الحائز بدفع ما فى ذمته بقدر ما هو مستحق لهم، ويكون الدفع طبقا للشروط التي التزم الحائز فى أصل تعهده أن يدفع بمقتضاها وفى الأجل المتفق على الدفع فيه.

٣- وفى كلتا الحالتين لا يجوز للحائز أن يتخلص من التزامه بالوفاء للدائنين بتخليه عن العقار، ولكن إذا هو وفّى لهم فإن العقار يعتبر خالصا من كل رهن، ويكون للحائز الحق فى طلب محو ما على العقار من القيود.

(مادة ١٠٠٩)

١- يجوز للحائز، أن يطهر العقار من كل رهن تم قيده قبل تسجيل سند حقه.

٢- وللحائز أن يستعمل هذا الحق حتى قبل أن يوجه الدائنون المرتهنون الانذار إليه، ويبقى هذا الحق قائما إلى يوم توقيع الحجز على العقار من الدائن المرتهن.

(مادة ١٠١٠)

إذا أراد الحائز تطهير العقار، وجب عليه أن يوجه إلى كل من الدائنين المقيدة حقوقهم إعلانا يشتمل على البيانات الآتية:

(أ)- خلاصة من سند ملكيته تقتصر على بيان نوع التصرف وتاريخه وتحديد العقار تحديدا دقيقا وتعيين مالكه السابق، وإذا كان التصرف بيعا يذكر أيضا الثمن وملحقاته.

(ب)- تاريخ تسجيل سنده ورقم هذا التسجيل.

(جـ)- بيان الحقوق التى تم قيدها على العقار قبل تسجيل سنده وتاريخ قيدها ومقدار الحقوق واسماء الدائنين.

(د)- المبلغ الذى يقدره الحائز قيمة للعقار، ويجب ألا يقل هذا المبلغ فى أى حال عن الباقى فى ذمة الحائز من ثمن العقار إذا كان التصرف بيعا.

(مادة ١٠١١)

يجب على الحائز أن يذكر فى الاعلان المنصوص عليه فى المادة السابقة أنه مستعد أن يوفي الديون المقيدة إلى القدر الذى قوم به العقار. وليس عليه أن يصحب العرض بالمبلغ نقدا، بل ينحصر العرض فى إظهار استعداده للوفاء بمبلغ واجب الدفع فى الحال أيا كان ميعاد استحقاق الديون المقيدة.

(مادة ١٠١٢)

١- يجوز لكل دائن قيد حقه ولكل كفيل لحق مقيد أن يطلب بيع العقار المطلوب تطهيره، ويكون ذلك فى مدى ثلاثين يوما من آخر إعلان رسمى.

٢- ويكون الطلب بإعلان يوجه إلى الحائز وإلى المالك السابق، ويجب أن يودع الطالب صندوق إدارة التنفيذ مبلغ كافيا لتغطية مصروفات البيع بالمزاد، ولا يجوز أن يسترد ما استغرق منه فى المصروفات إذا لم يرس المزاد بثمن أعلى من المبلغ الذى عرضه الحائز، ويكون الطلب باطلا إذا لم تستوف هذه الشروط.

٣- ولا يجوز للطالب أن يتنحى عن طلبه إلا بموافقة جميع الدائنين المقيدين وجميع الكفلاء.

(مادة ١٠١٣)

إذا طلب بيع العقار، وجب اتباع الاجراءات المقررة فى البيوع الجبرية. ويتم البيع بناء على طلب صاحب المصلحة في التعجيل من طالب أو حائز. وعلى من يباشر الاجراءات أن يذكر فى إعلانات البيع المبلغ الذى قوم به العقار.

(مادة ١٠١٤)

إذا لم يطلب بيع العقار فى الميعاد المحدد وبالأوضاع المقررة، أو طلب البيع ولكن لم يعرض فى المزاد ثمن أعلى مما عرضه الحائز، استقرت ملكية العقار نهائيا لهذا الحائز إذا هو أودع المبلغ الذى عرضه صندوق إدارة التنفيذ.

(مادة ١٠١٥)

١- تكون تخلية العقار المرهون بتقرير يقدمه الحائز إلى إدارة كتاب المحكمة الكلية، ويجب عليه أن يعلن الدائن المباشر للاجراءات بهذه التخلية خلال خمسة أيام من وقت التقرير بها.

٢- ويجوز لمن له مصلحة فى التعجيل أن يطلب إلى قاضى الأمور المستعجلة تعيين حارس تتخذ فى مواجهته اجراءات التنفيذ، ويعين الحائز حارسا إذا طلب ذلك.

(مادة ١٠١٦)

إذا لم يختر الحائز أن يقضى الديون المقيدة أو يطهر العقار من الرهن أو أن يتخلى عن هذا العقار، فلا يجوز للدائن أن يتخذ فى مواجهته اجراءات التنفيذ إلا بعد إنذاره بدفع الدين المستحق أو تخلية العقار. ويكون الانذار بعد اعلان السند التنفيذى للمدين المتضمن تكليفه بالوفاء بالدين وفقا لما يقضى به قانون المرافعات أو مع هذا الاعلان.

(مادة ١٠١٧)

يحق للحائز أن يدخل فى المزاد بشرط ألا يعرض فيه ثمنا أقل من الباقى فى ذمته من ثمن العقار الجارى بيعه.

(مادة ١٠١٨)

إذا بيع العقار المرهون جبرا ولو كان ذلك بعد اتخاذ اجراءات التطهير أو التخلية ورسا المزاد على الحائز، اعتبر مالكا للعقار بمقتضى سند ملكيته الأصلي، ويتطهر العقار من كل حق مقيد إذا دفع الحائز الثمن الذى رسا به المزاد.

(مادة ١٠١٩)

إذا رسا المزاد فى الأحوال المتقدمة على شخص غير الحائز، فان هذا الشخص يتلقى حقه عن الحائز بمقتضى حكم مرسى المزاد.

(مادة ١٠٢٠)

إذا زاد الثمن الذى رسا به المزاد على ما هو مستحق للدائنين المقيدة حقوقهم، كانت الزيادة للحائز وكان للدائنين المرتهنين من الحائز أن يستوفوا حقوقهم من هذه الزيادة.

(مادة ١٠٢١)

يعود للحائز ما كان له قبل انتقال ملكية العقار اليه من حقوق ارتفاق وحقوق عينية أخرى.

(مادة ١٠٢٢)

١- يرجع الحائز بدعوى الضمان على من تلقى الحق عنه، وذلك وفقا لقواعد رجوع الخلف على السلف.

٢- ويرجع الحائز أيضا على المدين بما دفعه زيادة على ما هو مستحق فى ذمته بمقتضى سند حقه أيا كان السبب في دفع هذه الزيادة. ويحل محل الدائنين الذين وفاهم حقوقهم وبوجه خاص يحل محلهم فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التى قدمها شخص آخر.

(مادة ١٠٢٣)

الحائز مسئول قبل الدائنين عما يصيب العقار من تلف بخطئه.

الفصل الثالث

انقضاء الرهن الرسمى

(مادة ١٠٢٤)

ينقضى الرهن الرسمى بانقضاء الدين المضمون، ويعود معه إذا زال السبب الذى انقضى به الدين دون إخلال بالحقوق التى يكون الغير حسن النية قد كسبها فى الفترة ما بين انقضاء الدين وعودته.

(مادة ١٠٢٥)

إذا تمت اجراءات التطهير انقضى حق الرهن الرسمى نهائيا، ولو زالت لأى سبب من الأسباب ملكية الحائز الذى طهر العقار.

(مادة ١٠٢٦)

إذا بيع العقار المرهون بيعا جبريا بالمزاد العلنى سواء كان ذلك فى مواجهة مالك العقار أو الحائز أو الحارس الذى سلم اليه العقار عند التخلية، فان حقوق الرهن على هذا العقار تنقضى بايداع الثمن الذى رسا به المزاد أو بدفعه الى الدائنين المقيدين الذين تسمح مرتبتهم باستيفاء حقوقهم من هذا الثمن.

الباب الثانى

الرهن الحيازى

الفصل الأول

انشاء الرهن الحيازى

(مادة ١٠٢٧)

الرهن الحيازى عقد به يلتزم شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو الى عدل يعينه المتعاقدان، شيئا يترتب عليه للدائن حق عينى يخوله حبس الشىء حتى استيفاء الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والدائنين التالين له فى المرتبة فى اقتضاء حقه من هذا الشىء فى أى يد يكون.

(مادة ١٠٢٨)

لا يكون محلا للرهن الحيازى إلا ما يمكن بيعه استقلالا بالمزاد العلنى من منقول وعقار.

(مادة ١٠٢٩)

تسرى على الرهن الحيازى أحكام المواد ٩٧٤ و٩٧٥ و٩٧٨ و٩٨١ و٩٨٢ و٩٨٣ المتعلقة بالرهن الرسمى.

(مادة ١٠٣٠)

يجوز رهن المال الشائع رهنا حيازيا، وتسرى على هذا الرهن أحكام المادتين ٩٧٩ و٩٨٠.

(مادة ١٠٣١)

يشمل الرهن الحيازى ملحقات الشىء المرهون.

(مادة ١٠٣٢)

يجوز أن يرهن الشىء رهنا حيازيا ضمانا لعدة ديون إذا قبل من تسلم الشىء أن يحوزه لحساب أصحاب تلك الديون حتى ولو كان هو أحدهم.

الفصل الثانى

آثار الرهن الحيازى

الفرع الأول - فيما بين المتعاقدين

(أولا) بالنسبة الى الراهن:

(مادة ١٠٣٣)

١- على الراهن تسليم الشىء المرهون الى الدائن أو العدل الذى عينه المتعاقدان لتسلمه.

٢- ويسرى على الالتزام بتسليم الشيىء المرهون أحكام الالتزام بتسليم الشىء المبيع.

(مادة ١٠٣٤)

إذا رجع المرهون إلى حيازة الراهن انقضى الرهن، إلا إذا أثبت الدائن المرتهن أن الرجوع كان بسبب لا يقصد به انقضاء الرهن. كل هذا دون اخلال بحقوق الغير حسن النية.

(مادة ١٠٣٥)

يضمن الراهن سلامة الرهن ونفاذه، وليس له أن يأتى عملا ينقص من قيمة الشىء المرهون أو يحول دون استعمال الدائن لحقوقه المستمدة من العقد، وللدائن المرتهن فى حالة الاستعجال أن يتخذ على نفقة الراهن كل الوسائل التي تلزم للمحافظة على الشيء المرهون.

(مادة ١٠٣٦)

يسرى على هلاك أو تلف الشىء المرهون رهنا حيازيا أحكام المادتين ٩٨٨ و٩٨٩.

(ثانيا) بالنسبة الى الدائن المرتهن:

(مادة ١٠٣٧)

إذا تسلم الدائن المرتهن الشىء المرهون فعليه أن يبذل فى حفظه وصيانته من العناية ما يبذله الشخص العادى، وهو مسئول عن هلاك الشىء أو تلفه ما لم يثبت أن ذلك يرجع لسبب أجنبى لا يد له فيه.

(مادة ١٠٣٨)

١- ليس للدائن أن ينتفع بالشىء المرهون دون مقابل.

٢- وعليه أن يستثمره استثمارا كاملا وفقا لطبيعته وذلك ما لم يتفق على خلافه.

٣- وما حصل عليه الدائن من صافى الريع وما استفاده من استعمال الشىء يخصم من المبلغ المضمون بالرهن ولو لم يكن قد حل أجله، على أن يكون الخصم أولا من قيمة ما أنفقه فى المحافظة على الشيء والاصلاحات وما دفعه من التكاليف، ثم مما استحقه من تعويضات، ثم من المصروفات، ثم من أصل الدين.

(مادة ١٠٣٩)

١- يتولى الدائن المرتهن ادارة الشيء المرهون، وعليه أن يبذل فى ذلك من العناية ما يبذله الشخص العادى وليس له أن يغير من طريقة استغلال الشيء المرهون إلا برضاء الراهن، ويجب عليه أن يبادر باخطار الراهن عن كل أمر يقتضي تدخله.

٢- فإذا أساء الدائن استعمال هذا الحق أو أدار الشيء ادارة سيئة أو ارتكب فى ذلك اهمالا جسيما، كان للراهن الحق فى أن يطلب وضع الشيء تحت الحراسة أو أن يسترده مقابل دفع ما عليه.

(مادة ١٠٤٠)

يلتزم المرتهن برد الشيء المرهون إلى الراهن بعد أن يستوفي كامل حقه، وما يتصل بالحق من مصروفات وتعويضات.

(مادة ١٠٤١)

تسرى على الرهن الحيازى أحكام المادة ٩٩١ فقرة أولى والمادة ٩٩٢.

الفرع الثانى - بالنسبة الى الغير

(مادة ١٠٤٢)

يجب لنفاذ الرهن في حق الغير أن يكون الشىء المرهون فى يد المرتهن أو العدل الذى ارتضاه المتعاقدان.

(مادة ١٠٤٣)

١- يخول الرهن الدائن المرتهن الحق فى حبس الشيء المرهون دون اخلال بما للغير من حقوق تم حفظها وفقا للقانون.

٢- وإذا خرج الشيء من يد الدائن دون ارادته أو دون علمه كان له الحق فى استرداده وفقا لأحكام الحيازة.

(مادة ١٠٤٤)

لا يقتصر الرهن الحيازى على ضمان أصل الحق وإنما يضمن أيضا وفي نفس المرتبة:

(أ)- المصروفات الضرورية التي أنفقت للمحافظة على الشيء، دون اخلال بامتياز مصروفات الحفظ.

(ب)- التعويضات عن الاضرار الناشئة عن عيوب الشيء.

(جـ)- مصروفات العقد الذى أنشأ الدين ومصروفات عقد الرهن وقيده عند الاقتضاء والمصروفات التي اقتضاها تنفيذ الرهن.

الفصل الثالث

انقضاء الرهن الحيازى

(مادة ١٠٤٥)

ينقضى حق الرهن الحيازى بانقضاء الدين المضمون ويعود معه إذا زال السبب الذى انقضى به الدين، دون اخلال بالحقوق التى يكون الغير حسن النية قد كسبها فى الفترة ما بين انقضاء الحق وعودته.

(مادة ١٠٤٦)

ينقضى أيضا حق الرهن الحيازى بأحد الأسباب الآتية:

(أ)- إذا نزل الدائن المرتهن عن هذا الحق وكان ذا أهلية فى ابراء ذمة المدين من الدين، ويجوز أن يستفاد التنازل ضمنا من تخلى الدائن باختياره عن الشيء المرهون. على أنه إذا كان الدين المضمون بالرهن مثقلا بحق للغير، فإن تنازل الدائن لا ينفذ في حق هذا الغير إلا إذا أقره.

(ب)- إذا اتحد حق الرهن الحيازى مع حق الملكية فى يد شخص واحد.
(جـ)- إذا هلك الشيء أو انقضى الحق المرهون.

(مادة ١٠٤٧)

يجوز للراهن إذا عرضت فرصة لبيع الشىء المرهون وكان البيع صفقة رابحة أن يطلب من المحكمة الترخيص فى بيع هذا الشىء، ولو كان ذلك قبل حلول أجل الدين. وللمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تأذن بالبيع وتحدد عندئذ شروط البيع وتفصل فى أمر ايداع الثمن.

الفصل الرابع

بعض أنواع الرهن الحيازى

الفرع الأول - رهن العقار

(مادة ١٠٤٨)

يشترط لنفاذ الرهن العقارى في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة أن يقيد الرهن، وتسرى على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي.

(مادة ١٠٤٩)

١- يجوز للدائن المرتهن لعقار أن يؤجره للراهن دون أن يمنع ذلك من نفاذ الرهن فى حق الغير.

٢- فإذا اتفق على الايجار في عقد الرهن وجب ذكر ذلك فى القيد. أما إذا اتفق عليه بعد الرهن وجب أن يؤشر به في هامش القيد، إلا أن هذا التأشير لا يكون ضروريا إذا جدد الايجار تجديدا ضمنيا.

الفرع الثانى - رهن المنقول

(مادة ١٠٥٠)

يشترط لنفاذ رهن المنقول في حق الغير إلى جانب انتقال الحيازة أن يحرر العقد فى ورقة ثابتة التاريخ يبين فيها المبلغ المضمون والعين المرهونة بيانا كافيا.

وهذا التاريخ الثابت يحدد مرتبة الرهن.

(مادة ١٠٥١)

الأحكام المتعلقة بالآثار التى تترتب على حيازة المنقولات المادية والسندات التى لحاملها تسرى على رهن المنقول.

(مادة ١٠٥٢)

١- إذا كان الشىء المرهون مهددا بالهلاك أو التلف أو نقص القيمة بحيث يخشى أن يصبح غير كاف لضمان حق الدائن ولم يطلب الراهن رده إليه مقابل شىء آخر يقدم بدله، جاز للمرتهن أو للراهن أن يطلب من القاضى الترخيص له في بيعه بالمزاد العلنى أو بسعره فى البورصة أو السوق.

٢- ويفصل القاضى فى أمر ايداع الثمن عند الترخيص فى البيع وينتقل حق الدائن في هذه الحالة من الشيء الى ثمنه.

(مادة ١٠٥٣)

يجوز للدائن المرتهن إذا لم يستوف حقه أن يطلب من القاضى الترخيص له في بيع الشىء المرهون بالمزاد العلنى أو بسعره فى البورصة أو السوق.

الفرع الثالث - رهن الدين

(مادة ١٠٥٤)

١- لا يكون رهن الدين نافذا في حق المدين إلا باعلانه بالرهن أو بقبوله اياه وفقا لقواعد الحوالة.

٢- ولا يكون هذا الرهن نافذا فى حق الغير إلا منذ حيازة الدائن المرتهن أو العدل سند الدين المرهون واعلان المدين بالرهن أو التاريخ الثابت لقبوله.

(مادة ١٠٥٥)

يكون رهن الصكوك لأمر وفقا لما يقضى به القانون.

(مادة ١٠٥٦)

لا يجوز رهن الدين إذا كان غير قابل للحوالة أو الحجز.

(مادة ١٠٥٧)

لا يسرى الوفاء بالدين المرهون أو تجديده أو المقاصة به أو اتحاد الذمة فيه أو الابراء منه فى مواجهة الدائن المرتهن إلا باقراره. كما لا يسرى فى مواجهته أي تعديل في الدين يكون من شأنه أن يضره إلا بقبوله.

(مادة ١٠٥٨)

يجوز للمدين فى الدين المرهون أن يتمسك قبل الدائن المرتهن بأوجه الدفع المتعلقة بصحة الحق المضمون بالرهن، وكذلك بأوجه الدفع التى تكون له هو قبل دائنه الأصلى، كل ذلك بالقدر الذى يجوز فيه للمدين فى حالة الحوالة أن يتمسك بهذه الدفوع قبل المحال اليه.

(مادة ١٠٥٩)

١- إذا حل الدين المرهون قبل حلول الدين المضمون بالرهن، فلا يجوز للمدين أن يوفي الدين إلا للمرتهن والراهن معا، ولكل من هذين أن يطلب الى المدين ايداع ما يؤديه، وينتقل حق الرهن إلى ما تم ايداعه.

٢- وإذا لم يتفق الراهن والمرتهن على طريقة استغلال ما أداه المدين، قضت المحكمة بما تراه أنفع للراهن دون أن يكون فيه ضرر للدائن المرتهن.

(مادة ١٠٦٠)

إذا أصبح كل من الدين المرهون والدين المضمون بالرهن مستحق الأداء جاز للدائن المرتهن أن يقبض من الدين المرهون ما يكون مستحقا له أو أن يطلب بيع هذا الدين وفقا للمادة ١٠٥٣.

الباب الثالث

حقوق الامتياز

الفصل الأول

أحكام عامة

(مادة ١٠٦١)

لا يكون للحق امتياز إلا بمقتضى نص فى القانون.

(مادة ١٠٦٢)

١- يحدد القانون مرتبة الامتياز. فان لم يحدد القانون لامتياز مرتبته، كان متأخرا عن كل امتياز منصوص على مرتبته.

٢- وإذا كانت الحقوق الممتازة فى مرتبة واحدة، فإنها تستوفى بنسبة قيمة كل منها ما لم يوجد نص يقضى بغير ذلك.

(مادة ١٠٦٣)

ترد حقوق الامتياز العامة على جميع أموال المدين من منقول وعقار، أما حقوق الامتياز الخاصة فتكون مقصورة على منقول أو عقار معين.

(مادة ١٠٦٤)

١- لا يلزم القيد في حقوق الامتياز العامة ولو وردت على عقار، كما أنه لا يلزم فى حقوق الامتياز العقارية الضامنة لمبالغ مستحقة للخزانة العامة.

٢- وتكون هذه الحقوق الممتازة جميعا أسبق في المرتبة على أى حق امتياز عقارى آخر أو أى حق رهن رسمي مهما كان تاريخ قيده. أما فيما بينهما، فالامتياز الضامن للمبالغ المستحقة للخزانة يتقدم على حقوق الامتياز العامة.

(مادة ١٠٦٥)

لا يترتب على حقوق الامتياز العامة حق التتبع وذلك مع مراعاة ما يقضى به القانون فى شأن امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة.

(مادة ١٠٦٦)

تسرى على حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار أحكام الرهن الرسمي بالقدر الذى لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق، وتسرى بنوع خاص أحكام التطهير والقيد وما يترتب على القيد من آثار وما يتصل به من تجديد ومحو.

(مادة ١٠٦٧)

١- لا يحتج بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية على اعتبار خلوه منه.

٢- ويعتبر حائزا في حكم هذه المادة مؤجر العقار بالنسبة الى المنقولات الموجودة فى العين المؤجرة، وصاحب الفندق بالنسبة الى الأمتعة التى يأتي بها النزلاء الى فندقه.

(مادة ١٠٦٨)

يسرى على الامتياز ما يسرى على الرهن الرسمى من أحكام متعلقة بهلاك الشيء أو تلفه.

(مادة ١٠٦٩)

ينقضى حق الامتياز بنفس الطرق التى ينقضى بها حق الرهن الرسمى وحق رهن الحيازة ووفقا لأحكام انقضاء هذين الحقين وذلك بالقدر الذى لا تتعارض فيه تلك الأحكام مع طبيعة حق الامتياز، ما لم يوجد نص خاص يقضى بغير ذلك.

الفصل الثانى
أنواع الحقوق الممتازة

(مادة ١٠٧٠)

الحقوق المبينة فى المواد الآتية تكون ممتازة إلى جانب حقوق الامتياز المقررة بنصوص خاصة.

الفرع الأول - حقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على منقول:

(مادة ١٠٧١)

١- المصروفات القضائية التى أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها وتوزيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال.

٢- وتستوفى هذه المصروفات قبل أى حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن.

٣- وتتقدم المصروفات التى أنفقت فى بيع الأموال على تلك التى أنفقت في اجراءات التوزيع.

(مادة ١٠٧٢)

١- المبالغ المستحقة للخزانة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من

أى نوع كان، يكون لها امتياز بالشروط المقررة فى القوانين والنظم الصادرة في هذا الشأن.

٢- وتسوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أي يد كانت قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا أو مضمونا برهن عدا المصروفات القضائية.

(مادة ١٠٧٣)

١- المبالغ التى صرفت في حفظ المنقول وفيما يلزم له من اصلاح، يكون لها امتياز عليه كله.

٢- وتستوفى هذه المبالغ من ثمن المنقول بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة. أما فيما بينها فيقدم بعضها على بعض بحسب الترتيب العكسى لتواريخ صرفها.

(مادة ١٠٧٤)

١- يكون للحقوق الآتية، بقدر ما هو مستحق منها فى الستة الشهور الأخيرة حق امتياز على جميع أموال المدين من منقول وعقار.

(أ)- المبالغ المستحقة للخدم والعمال وكل أجير آخر من أجرهم ومرتباتهم من أى نوع كان.

(ب)- المبالغ المستحقة عما صرف للمدين ولمن يعوله من مأكل وملبس ودواء.

(جـ)- النفقة المستحقة فى ذمة المدين لمن تجب نفقتهم عليه.

٢- وتستوفى هذه المبالغ بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة ومصروفات الحفظ والاصلاح. أما فيما بينها فتستوفى بنسبة كل منها.

(مادة ١٠٧٥)

١- المبالغ المنصرفة فى البذر والسماد وغيره من مواد التخصيب والمواد

المقاومة للحشرات، والمبالغ المنصرفة فى أعمال الزراعة والحصاد، يكون لها امتياز على المحصول الذى صرفت في انتاجه وتكون لها جميعا مرتبة واحدة.

٢- وتستوفى هذه المبالغ من ثمن المحصول بعد المصروفات القضائية والمبالغ المستحقة للخزانة العامة ومصروفات الحفظ والاصلاح والمبالغ المضمونة بامتياز عام.

(مادة ١٠٧٦)

١- أجرة المبانى والأراضى لسنتين أو لمدة الايجار إن قلت عن ذلك، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الايجار، يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

٢- ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوجة المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها، وذلك دون اخلال بالاحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة.

٣- ويقع الامتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة على المستأجر عدم الايجار من الباطن، فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التى تكون مستحقة للمستأجر الأصلى فى ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذى ينذره فيه المؤجر بعدم دفع هذه المبالغ للمستأجر الاصلى.

٤- وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة، بقى الامتياز قائما على الأموال التى نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذى كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال. ويبقى الامتياز قائما ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا

أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا فى الميعاد القانوني. ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال الى مشتر حسن النية فى سوق عام أو فى مزاد علنى أو ممن يتجر فى مثلها، وجب على المؤجر أن يرد الثمن الى ذلك المشترى.

٥- وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق الواردة فى المواد السابقة، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزا حسن النية.

(مادة ١٠٧٧)

١- المبالغ المستحقة لصاحب الفندق فى ذمة النزيل عن أجرة الاقامة والمؤونة وما صرف لحسابه، يكون لها امتياز على الامتعة التى أتى بها النزيل فى الفندق أو ملحقاته.

٢- ويقع الامتياز على الامتعة ولو كانت غير مملوكة للنزيل إذا لم يثبت أن صاحب الفندق كان يعلم وقت ادخالها عنده بحق الغير عليها بشرط ألا تكون تلك الأمتعة مسروقة أو ضائعة. ولصاحب الفندق أن يعارض فى نقل الامتعة من فندقه ما دام لم يستوف حقه كاملا. فإذا نقلت الأمتعة رغم معارضته أو دون علمه، فان حق الامتياز يبقى قائما عليها دون اخلال بالحقوق التى كسبها الغير بحسن نية على الوجه المبين في المادة ١٠٧٦ في شأن امتياز مؤجر العقار.

٣- ولامتياز صاحب الفندق نفس المرتبة التى لامتياز المؤجر، فإذا تزاحم الحقان قد الاسبق فى التاريخ، ما لم يكن غير نافذ بالنسبة الى الآخر.

(مادة ١٠٧٨)

١- ما يستحق لبائع المنقول من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على الشىء المبيع، ويبقى الامتياز قائما ما دام المبيع محتفظا بذاتيته. وهذا دون اخلال بالحقوق التى كسبها الغير بحسن نية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالمواد التجارية.

٢- ويكون الامتياز تاليا فى المرتبة للامتيازات الوارد ذكرها فى المواد السابقة، إلا أنه يتقدم على امتياز المؤجر وامتياز صاحب الفندق إذا ثبت أنهما كانا يعلمان به وقت وضع المبيع فى العين المؤجرة أو الفندق.

(مادة ١٠٧٩)

١- للشركاء الذين اقتسموا منقولا، حق امتياز عليه تأمينا لحق كل منهم فى الرجوع على الآخرين بسبب القسمة، وفى استيفاء ما تقرر لهم فيها من معدل.

٢- وتكون لامتياز المتقاسم نفس المرتبة التى لامتياز البائع، فاذا تزاحم الحقان قدم الأسبق في التاريخ.

الفرع الثانى - حقوق الامتياز الخاصة الواقعة على عقار

(مادة ١٠٨٠)

١- ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته، يكون له امتياز على العقار المبيع.

٢- ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا، وتكون مرتبته من وقت القيد.

(مادة ١٠٨١)

١- المبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين الذين عهد اليهم فى تشييد أبنية أو منشآت أخرى أو فى اعادة تشييدها أو في ترميمها أو في صيانتها، يكون لها امتياز على هذه المنشات بقدر ما يكون زائدا بسبب هذه الأعمال فى قيمة العقار وقت بيعه.

٢- ويجب أن يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد مع مراعاة ما تقضى به المادة ٩٧٧.

(مادة ١٠٨٢)

١- إذا اقتسم الشركاء عقارا شائعا بينهم، فحق كل منهم فى الرجوع على الآخرين بسبب القسمة وفى استيفاء ما تقرر له فيها من معدل يكون مضمونا بحق امتياز على جميع الحصص المفرزة التى وقعت في نصيب باقى الشركاء.

٢- ويجب أن يقيد هذا الامتياز، وتكون مرتبته من وقت القيد.

قانون رقم ١٥ لسنة ١٩٩٦

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم (٦٧)

لسنة ١٩٨٠م بإصدار القانون المدني

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى المرسوم بالقانون رقم (٦٧) لسنة ١٩٨٠م بإصدار القانون المدني.

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه:

(مادة أولى)

يستبدل بنصوص المواد:

(١) فقرة ثانية، ٤٤ فقرة أولى، ١٦٦ فقرة ثانية، ١٣٢، ٢٩٦، ٤٥٩، ٨٤٢، ٩٠٦ المواد التالية:

المادة الأولى فقرة ثانية:

١- ....

٢- فإن لم يوجد نص تشريعي، حكم القاضي وفقا لأحكام الفقه الإسلامي الأكثر اتفاقا مع واقع البلاد ومصالحها فإن لم يوجد حكم بمقتضى العرف.

المادة ٤٤ فقرة أولى:

لا ينسب لساكت قول ولكن السكوت في معرض الحاجة الى البيان يعتبر قبولا.

المادة ١١٦ فقرة ثانية:

على انه إذا آل مال إلى الصغير بطريق الوصية أو التبرع، وأوصى الموصي أو اشترط المتبرع عند التبرع عدم خضوع المال إلى ولاية الأب أو الجد أو وصاية شخص معين خرج هذا المال عن الولاية أو الوصاية وعندئذ تعين المحكمة للصغير وصيا خاصا يتولى الولاية على هذا المال ما لم يكن الموصي أو المتبرع قد اختار له وصيا في الشكل الذي تحدده المادة ١١٣ لاختيار الوصي من الأب.

المادة ١٣٢:

اذا كان المال قد آل الى الصغير بطريق الوصية أو التبرع، واشترط الموصي أو المتبرع عدم تصرف الولي فيه، فإنه لا يجوز لهذا الأخير إجراء التصرف الممنوع عليه، الا عندما تقتضيه الضرورة، وبشرط إذن المحكمة.

المادة ٢٩٦:

يجوز الاتفاق على إعفاء المدين من أية مسئولية تترتب على عدم تنفيذ التزامه التعاقدي، أو التأخر في تنفيذه الا ما ينشأ عن غشه أو خطئه الجسيم.

المادة ٤٥٩:

يجوز أن يقتصر في تقدير الثمن على بيان أسس صالحة لتقديره، واذا ترك تقدير الثمن لاجنبي عن العقد فلا ينعقد العقد الا اذا رضى المتعاقدان بهذا التقدير وعند الخلاف يعتد بسعر المثل.

المادة ٨٤٢:

مع عدم الاخلال بما تقضى به المادة السابقة لا يكون للضمان محل اذا كان الاستحقاق راجعا الى خطأ المتقاسم نفسه.

المادة ٩٠٦:

لا يعتد بحيازة الغير لأموال الدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة أو أموال الوقف.

(مادة ثانية)

تضاف فقرة ثالثة الى المادة ٣٩٢ من القانون المدني كما تضاف اليه مواد جديدة بأرقام ٥١٩ مكرر، ٥١٩ مكرر(أ)، ٥١٩ مكرر(ب)، ٥١٩ مكرر(ج)، ٥١٩ مكرر(د).

المادة ٣٩٢ فقرة ثالثة:

واذا وفى المدين بعض الدائنين وهو في مرض موته وكان ماله لا يسع

الوفاء بجميع ديونه فأدى الوفاء بالدين إلى الأضرار ببقية الدائنين فإن الوفاء لا ينفذ في حق هؤلاء الباقين.

المادة ٥١٩ مكرر:

السلم بيع مؤجل التسليم بثمن معجل

المادة ٥١٩ مكرر (أ):

يشترط في المسلم فيه أن يكون معلوم الجنس والنوع والصفقة والقدر وأن يكون مما يمكن ضبط صفته بالوصف وأن يكون ممكن الوجود عند حلول الأجل.

المادة ٥١٩ مكرر (ب):

يجب أن يكون رأس المال معلوما للمتعاقدين وأن يتم الوفاء به عند التعاقد.

المادة ٥١٩ مكرر (ج):

اذا حل أجل الوفاء بالمسلم فيه وجب تسليمه في المكان المتفق عليه فاذا لم يكن هناك اتفاق وجب تسليمه في المكان الذي تم فيه العقد.

المادة ٥١٩ مكرر (د):

اذا تعذر تسليم المسلم فيه لانقطاع جنسه عند حلول الأجل جاز للمسلم فسخ العقد واسترداد رأس المال.

(مادة ثالثة)

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

أمير الكويت

جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان في: ٤ محرم ١٤١٧هـ

المـــــوافـــــق: ٢٢ مايو ١٩٩٦م

مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨
في شأن إيجار العقارات *

بعد الاطلاع على الأمر الأميري الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦هـ الموافق ٢٩ من أغسطس سنة ١٩٧٦م بتنقيح الدستور،

وعلى المادتين ١٦ و٢٢ من الدستور،

وعلى المرسوم الأميرى رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ بقانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له،

وعلى المرسوم الأميرى رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون إصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،

وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٦٤ فى شأن نزع الملكية والاستيلاء المؤقت للمنفعة العامة،

وعلى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ فى شأن إيجار العقارات والأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦،

وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والإدارية ووزير العدل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا القانون الآتي نصه:

مادة ١

تسرى أحكام هذا القانون على العقارات بما في ذلك الأراضي الفضاء المؤجرة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض وتستثنى من ذلك الأراضي الزراعية.

وإذا اشتمل العقد على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادى أو كان القصد منه مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادى أو وقع العقد على

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم بالعدد ١٢٠٢، السنة الرابعة والعشرون.

عين وما تحتويه من أموال تفوق فى أهميتها العين المؤجرة بحسب قصد المتعاقدين والغاية من الإيجار فتسرى أحكام قانون التجارة أو غيرها على حسب الأحوال.

وفي حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب لأى سبب يستمر عقد المستأجر من المضارب نافذاً بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد وفق أحكام هذا القانون.

مادة ٢

للحكومة - بقرار من الوزير المختص أو رئيس الهيئة المعنية - إخلاء العقارات إدارياً في الحالات الآتية:

أ- العقارات المنزوعة ملكيتها للمنفعة العامة أياً كان شاغلها.

ب- العقارات المملوكة لها والتي يتقرر إقامة أحد مشروعات المنفعة العامة عليها.

جـ- الأموال العامة وأملاك الدولة الخاصة - بما في ذلك الأراضي الزراعية - التي تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادى وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعي المصلحة العامة، ويكون الإخلاء خلال مدة يحددها القرار بحيث لا تجاوز سنة من تاريخ الإنذار.

د- العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية مدة محددة إذا خالف المخصص له شروط الترخيص أو دعت إلى الإخلاء مصلحة عامة، وذلك خلال المدة التى تحتفظ فيها الحكومة بملكية العقار.

وللحكومة فى حالة مخالفة شروط الترخيص بالتأجير من الباطن أن تقتصر على إخلاء المستأجر من الباطن.

مادة ٣ *

* ألغيت بالبند الرابع من المادة الثانية من المرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠م بإصدار القانون المدني، وكانت تنص على أن: "إذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه حكم القاضى بموجب أحكام مجلة الأحكام العدلية فاذا لم يوجد نص في هذه الاحكام لجأ الى العرف ويقدم العرف الخاص أو العرف المحلى على العرف العام فاذا لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعى وقواعد العدالة".

مادة ٤

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بعين معينة مدة محددة لقاء أجر معلوم.

فإذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة.

وإذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل ويراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والأجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها.

مادة ٥

عقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون يجب أن تكون ثابتة بالكتابة، ومع ذلك يثبت عقد الإيجار إذا وجدت كتابة من المالك تفيد ذلك.

أما العقود المبرمة قبل نفاذ هذا القانون فيجوز إثباتها حسب القواعد التي كانت سارية وقت إبرامها.

مادة ٦

إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها بدون غش فإذا كان أحدهم قد اثبت تاريخ عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده فأنه هو الذي يفضل.

فإذا لو يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

مادة ٧

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في التاريخ

المحدد للتسليم في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة وفقاً لم تم عليه الاتفاق كتابياً أو لطبيعة العين.

فإذا ثبت أن العين المؤجرة كانت وقت التسليم غير صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو كانت في حالة ينقص معها الانتفاع نقصاً كبيراً أو تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو التعويض إن كان له مقتض.

مادة ٨

يلتزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة ويقوم أثناء الأجارة بالترميمات الضرورية وعلى الأخص القيام بالأعمال اللازمة لصيانة الأسطح والدرج والمصاعد وأنابيب المياه ونزح المجارى الصحية فإذا تأخر بعد إعذاره فى القيام بذلك جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجرائها واستيفاء تكاليفها من الأجرة.

على أنه إذا كانت تكاليف الصيانة الضرورية قد بلغت حداً من الجسامة يرهق المؤجر فلا يلتزم المؤجر إلا بالحد المناسب الذى يقدره القاضي - وتراعي في ذلك أجرة العين ومدة بقاء المستأجر فيها - ويكون للمستأجر إما فسخ العقد أو أن يتحمل ما يزيد على هذا الحد.

ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة فإذا ترتب على هذه الترميمات إخلال بالانتفاع بالعين جاز لمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

ومع ذلك يجوز للطرفين الاتفاق على ما يخالف ذلك.

مادة ٩

على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له.

مادة ١٠

يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها كتابة.

فإذا لم يوجد اتفاق كتابي وجب وفاء الأجرة في أول كل شهر إذا كان الإيجار مشاهرة وفي أول كل مدة معقود عليها الإيجار فى الأحوال الأخرى ولا يعتد بتاريخ سند قبض الأجرة لتحديد مواعيد الوفاء بها.

وللمستأجر أن يودع الأجرة المستحقة خزانة إدارة التنفيذ بعد عرضها على المؤجر عرضاً قانونياً، فإذا حصل الإيداع خلال عشرين يوماً من تاريخ الاستحقاق اعتبر وفاء بالأجرة في الموعد المقرر.

ويجب أن يتم عرض الأجرة على المؤجر كلما حل ميعاد استحقاق كل دفعة منها. ما لم يكن قد سبق للمستأجر عرضها على المؤجر فى ميعاد استحقاق سابق ولم يقبلها المؤجر وأثبت بمحضر إعلان العرض أن المستأجر سيودع ما يستجد من الأجرة فى موعد استحقاقها بإدارة التنفيذ، فيجوز له إيداعها دون عرض إلى أن يقوم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه يقبل سداد الأجرة إليه فيلتزم المستأجر بعرضها على المؤجر بعد ذلك.

وإذا قام المستأجر بعرض الأجرة قانوناً على المؤجر مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبضها في هاتين المرتين، وجب على إدارة التنفيذ في المرات التالية قبول إيداعها مباشرة دون حاجة إلى عرضها على المؤجر، ما لم يقم المؤجر بإخطار المستأجر كتابة بأنه سوف يقبل الأجرة دون عرضها عرضاً قانونياً.

وعلى إدارة التنفيذ إخطار المودع له بحصول الإيداع خلال خمسة أيام وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فإذا كان عنوان المودع له غير معروف أرسل الأخطار إلى مختار الحي الذي يقع العقار المؤجر في منطقته.

وفي جميع الأحوال لا يجوز للمودع سحب ما أودعه من أجرة إلا بموافقة المودع له أو بموجب حكم قضائي.

ويصدر وزير العدل قراراً بتحديد رسوم العرض والإيداع والصرف التي

يلتزم بسدادها كل من المستأجر والمؤجر والقواعد والإجراءات المنظمة لذلك.

وإذا قام نزاع بين المستأجر والمؤجر حول الأجرة أو الخصم منها أو إنقاصها فإن ذلك لا يعفى المستأجر من التزامه بدفع الأجرة كاملة فى مواعيد استحقاقها وذلك إلى أن يفصل في هذا النزاع بحكم قضائي نهائي أو يحسم باتفاق مكتوب بين الطرفين وإلا اعتبر متخلفاً عن أداء الأجرة.

مادة ١١

الاجرة المتفق عليها في عقد الايجار تكون ملزمة للمتعاقدين فلا يجوز تعديلها إلا باتفاقهما أو للأسباب التي يقررها القانون.

ومع ذلك يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائياً على الأجرة مرة كل خمس سنوات على الأقل ما لم يكن الايجار معقوداً لمدة أطول فتسرى الأجرة المتفق عليها إلى نهاية مدة العقد ويراعى فى تقدير أجرة المثل ما نص عليه فى المادة ٤ من هذا القانون.

وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الأجرة السارية بين الطرفين وأجرة المثل نسبة مائة فى المائة من الأجرة السارية، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم.

وتسرى أحكام هذه المادة على العقود القائمة وقت العمل بهذا القانون.

مادة ١٢

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون اذن المؤجر فان أحدث بها تغييرا بدون اذن جاز للمؤجر مطالبته بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها.

مادة ١٣

على المستأجر أن يبذل من العناية فى المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد وعليه إجراء الإصلاحات التأجيرية التى ترجع إلى الاستعمال العادى المألوف كالاصلاحات الداخلية في التوصيلات الكهربائية أو الأدوات الصحية أو الأبواب والنوافذ أو الصبغ ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

ويكون المستأجر مسئولاً عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك إذا كان ذلك ناشئاً عن اهماله أو استعمالها استعمالاً غير مألوف.

مادة ١٤

لا يحق للمستأجر التأجير من الباطن ولا التنازل عن الإيجار وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه إلا بإذن كتابى صريح من المؤجر.

مادة ١٥

إذا قام المستأجر بتأجير العين كلها من الباطن بموجب إذن كتابي ثم تخلى عنها بعد تأجيرها منهياً بذلك عقد إيجاره تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن بشرط أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه. وتحدد القيمة الإيجارية للعين فى هذه الحالة بذات الأجرة المتفق عليها فى العقد الأصلي أو بالأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار من الباطن إن كانت أعلى.

فإذا وقع الايجار من الباطن على جزء من العين كان المؤجر بالخيار بين أن يطلب الإخلاء وبين أن يبقى المستأجر من الباطن. وفي هذه الحالة الأخيرة تقوم علاقة مباشرة بينهما وتحدد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلى أو بأجرة المثل إن كانت تجاوزها.

مادة ١٦

إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فإن

الايجار ينفذ في حق المالك الجديد ولو لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية وتستمر أحكام العقد من حيث آثاره والمدة اللازمة لتعديل الأجرة بالنسبة إلى المالك الجديد.

ويشترط لذلك أن يكون المستأجر شاغلاً العين المؤجرة في تاريخ انتقال الملكية.

على أن الايجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا أثبت صوريته أو أثبت غشاً يبطله.

مادة ١٧

يعد فى حكم المستأجر مالك العين المنزوعة ملكيتها إذا كان شاغلاً أو مستغلاً لها بنفسه وتحدد القيمة الإيجارية للعين فى هذه الحالة بأجر مثلها ولا يجب على المالك أداء الأجرة إلا إذا استوفى مبلغ التثمين كاملاً.

أما إذا كانت العين مؤجرة للغير تظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفى المالك على الأقل نصف مبلغ التثمين.

وفى جميع الأحوال تنقطع صلة المالك بالعين من تاريخ إنذاره رسمياً بالإخلاء.

مادة ١٨

يلتزم المستأجر بسداد الأجرة إلى من انتقلت إليه الملكية من وقت علمه بانتقالها.

ولا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم فإذا عجز من انتقلت إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له إلا الرجوع على المؤجر.

مادة ١٩

ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد.

فإذا انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم

المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة - أو مدد متتالية - تساوى المدة المعينة لدفع الأجرة وتنتقل إلى الإيجار جميع التأمينات التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم عدا الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا برضاء الكفيل.

وإذا رغب أحد الطرفين في إخلاء العين وجب عليه أن ينبه الطرف الآخر قبل الإخلاء بخمسة عشر يوماً في الإجارة التى لا تتجاوز مدتها ثلاثة أشهر وبشهر واحد في الإجارة التى لا تتجاوز مدتها ستة أشهر وبشهرين إذا زادت المدة على ذلك فإذا كان هناك اتفاق على ميعاد معين للتنبيه بالإخلاء وجبت مراعاته.

وفي جميع الأحوال يكون التنبيه رسمياً أو ببطاقة بريدية مكشوفة مسجلة بعلم الوصول.

مادة ٢٠ *

استثناء من أحكام المادة ١٩ لا يجوز للمؤجر أن يطلب - ولو عند انتهاء مدة الإيجار - إخلاء العين المؤجرة فيما عدا الأراضي الفضاء - إلا لأحد الأسباب الآتية:

١- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو

---

* عدلت البنود رقم ١ و ٦أ و١٠ من المادة ٢٠ بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ المنشور بجريدة الكويت اليوم بملحق العدد ١٥٣، وكانت تنص على:"١- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديدها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة ١٠ على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إلزام المستأجر المصروفات إذا كان المستأجر قد أوفى بجميع الأجرة المستحقة إلى تاريخ إقفال باب المرافعة في الدعوى وأثبت أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة. ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الأعذار المقبولة في التأخر عن دفع الأجرة".

أما (٦أ) فكان النص قبل التعديل: "أ- إذا كان قد مضى على انتهاء بناء العين المؤجرة خمس وعشرون سنة على الأقل. ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم."

وأما (١٠) فكان النص قبل التعديل: " إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر واحتاج القاصر إلى هذه العين بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيها ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر..

فإذا لم يشغل العين بنفسه جاز للمستأجر العودة إلى شغل العين أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض".

وفق الحكم الصادر بتحديدها خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة (١٠)، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع إلزام المستأجر بالمصروفات اذا اثبت المستأجر أن تأخره يرجع الى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفى حتى نهاية أول جلسة تم اعلانه بها اعلانا صحيحا بجميع الأجرة المستحقة.

ويجوز تسليم الأجرة لكاتب الجلسة لايداعها خزينة ادارة التنفيذ بدون اجراءات اذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الأعذار المقبولة في التأخير عن دفع الأجرة.

٢- إذا كان المستأجر قد أجر من الباطن العين المؤجرة أو جزءاً منها أو نزل عن عقد الإيجار للغير أو أخلى العين لغير مالكها أو من ينوب عنه أو أسكن معه فى العين المعدة للسكن من لم يكن طرفاً في عقد الإيجار حقيقة أو حكماً وذلك كله إذا لم يأذن به المؤجر بإذن كتابى صريح وفى تطبيق هذه الفقرة يعتبر شغل العين بغير المستأجر قرينة لمصلحة المؤجر على قيام سبب الإخلاء وللمستأجر أن يثبت عكس ذلك.

٣- إذا استعمل المستأجر العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة تنافي شروط عقد الإيجار المعقولة أو تخالف النظام العام أو الآداب العامة، أو تضر بمصلحة المؤجر الأدبية أو المادية.

٤- إذا كانت العين مؤجرة لممارسة التجارة فيها فأغلقها المستأجر بدون عذر تقبله المحكمة مدة تجاوز ستة أشهر حتى لو دفع الأجرة.

٥- إذا ثبت أن العين المؤجرة أصبحت آيلة للسقوط ويخشى منها على سلامة السكان، أو صدر قرار ملزم بالهدم من الجهة التنظيمية المختصة.

٦- إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد، في إحدى الحالات الآتية:

أ- إذا مضى خمس وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.

ب- إضافة البلدية أراض إلى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته سواء كان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أو تعديل في حدود العقار.

جـ- إقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية.

وفي جميع هذه الحالات يجب أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الأقل، ويجوز تعديل هذه النسبة بمرسوم.

فإذا كانت نظم البناء لا تسمح بالزيادة إلى هذه النسبة وجب إتباع أعلى نسبة تسمح بها هذه النظم.

ولا يجوز الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة.

ويجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء وأن يبدأ في البناء في مدة تحددها البلدية في التراخيص اللازمة. فإذا أخل المالك بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر - بحسب الأحوال - الحق في العودة إلى شغل العين أو التعويض إذا كان له مقتض.

٧- إذا رغب المؤجر في تعلية المبنى ولم يكن ثمة اتفاق يمنعه من ذلك بشرط ألا يكون من الممكن إجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة.

ولا يحكم بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة.

وعلى المؤجر أن يشرع في التعلية قبل مضى ستة أشهر من تاريخ الإخلاء فإذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين المؤجرة أو التعويض إن كان له مقتض.

وإذا لم يرغب المؤجر في الإخلاء وترتب على أعمال التعلية إخلاء جزئي أو وقتي بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر فسخ العقد أو المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع.

٨- إذا قامت بالمالك حاجة للسكن في عقاره بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه. وللمالك أن يختار العين التي يرغب في سكناها.

فإذا لم يشغل المالك العين المؤجرة بغير عذر مقبول في ميعاد ستة أشهر من تاريخ الإخلاء جاز الحكم للمستأجر بالتعويض إن كان له مقتض.

٩- إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص ورغب المالك في استغلالها أو شغلها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروعه أو ممن يعولهم.

١٠- إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له، وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر، واحتاج القاصر إلى هذا المكان، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، جاز للمستأجر العودة إلى شغل المكان أو المطالبة بالتعويض ان كان له مقتض.

١١- إذا كانت العين المؤجرة محلاً لمزاولة التجارة أو إحدى المهن وصدر حكم قضائى أو قرار إدارى بإبعاد المستأجر.

مادة ٢١

فيما عدا الحالات المنصوص عليها في البنود (١و٢و٣و٥و١١) من المادة السابقة، يجوز للقاضي عند الحكم بالإخلاء بالتطبيق لأحكام المادة ذاتها أن يمهل المستأجر المدة المناسبة لتنفيذ الحكم على ألا تجاوز ستة أشهر.

ويكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل.

وإذا قلت مهلة الإخلاء المشار إليها عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجرة هذه المدة.

على أنه بالنسبة للحالتين المنصوص عليهما في البندين ٦ و ٧ من المادة المشار إليها فيجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتي:

أ- ما يكمل أجرة ستة أشهر إن قلت مهلة الإخلاء عن ستة أشهر.

ب- إذا زادت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له - بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه في البند (أ) - بما يعادل أجرة شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يجاوز أجرة ستة أشهر.

ويجوز تعديل مهلة الإخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم.

مادة ٢٢

لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد.

مادة ٢٣

عند انتهاء الإيجار لأي سبب يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع عن المدة الزائدة تعويضاً يعادل نصف الأجرة مع عدم الإخلال بحق المؤجر في إخلائه.

ويرد المستأجر العين بالحالة التى تسلمها عليها إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.

وإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

وإذا كان المستأجر قد أوجد في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات فله عند انقضاء الإيجار أن يتركها أو أن يزيلها على نفقته دون إضرار بالعقار ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك.

مادة ٢٤ *

تنشأ دائرة إيجارات لدى المحكمة الكلية تختص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالإيجار والتعويضات الناشئة عنه وتشتمل على غرفة أو أكثر حسب الحاجة وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة.

وفيما عدا الدعاوى التى يطلب فيها الإخلاء لرئيس المحكمة الكلية أن

---

* استبدلت بعبارة (خمسمائة دينار) الواردة في الفقرة الثانية عبارة (ألف دينار) بالمرسوم بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٨ المنشور في جريدة الكويت اليوم بالعدد ١٧٦٠.

يندب أحد أعضائها للفصل نهائياً في الدعوى التي لا تجاوز قيمتها ألف دينار كما يجوز له أن يحدد نطاق عمله بمحافظة معينة أو أكثر.

وتكون جميع الأحكام مشمولة بالنفاذ المعجل، فيما عدا الأحكام الصادرة بالإخلاء.

وإذا رفعت الدعوى التى تختص بها دائرة الإيجارات أمام دائرة أخرى أحالتها من تلقاء نفسها إلى دائرة الإيجارات.

مادة ٢٥*

ترفع الدعاوى إلى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعي أو من ينوب عنه الى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعاوى ويؤدي المدعي الرسم كاملاً وقت تقديم صحيفة دعواه ولا يشترط توقيع محام عليها.

ويحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال أسبوع ويؤشر المدعي على أصل الصحيفة بعلمه وبتاريخ الجلسة المحددة ويكفي التأشير بذلك ممن قدم الصحيفة نيابة عنه ويعطى قلم الكتاب لمقدم الصحيفة شهادة تتضمن تاريخ تقديمها وبياناً بعدد ما أرفق بها من الصور.

وترسل إدارة الكتاب في ذات اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها، إلى قسم الإعلانات، ليقوم بإعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل، طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية، واستثناء من تلك القواعد، يجوز اتباع الاجراءات الآتية لإعلان المستأجر عدا ما تعلق منها بالدولة أو بأحد الأشخاص العامة:

١- تسلم صورة الإعلان إلى المستأجر في العين المؤجرة، وفي حالة عدم وجوده، تسلم الصورة إلى من يقرر أنه وكيله أو يعمل معه أو في خدمته أو

---

* استبدلت الفقرة الأولى من المادة (٢٥) بالقانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٣ المنشور في جريدة الكويت اليوم بالعدد ٦١٨، وكان النص قبل التعديل: "ترفع الدعوى إلى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم أو من ينوب عنه إلى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعاوى ويؤدي المدعي الرسم كاملاً وقت تقديم صحيفة دعواه."

كما استبدلت الفقرة الثالثة من ذات المادة بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤المنشور في جريدة الكويت اليوم بملحق العدد ١٥٣، وكان النص قبل التعديل: "ويرسل قلم الكتاب في نفس اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها إلى إدارة التنفيذ لتقوم بإعلانها للمدعي عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل ويكون الإعلان على الوجه المبين في قانون المرافعات".

من الساكنين معه.

٢- يتم الإعلان بطريق اللصق على باب العين المؤجرة أو على حائط في مكان ظاهر عند مدخلها وذلك في الأحوال الآتية:

أ- إذا لم يجد القائم بالإعلان من يصح تسليمه صورة الإعلان وفقا لحكم البند السابق.

ب- إذا امتنع من وجد من هؤلاء المذكورين في العين من غير المستأجر نفسه عن التوقيع على أصل الإعلان بالتسليم.

ج- إذا كانت العين المؤجرة مغلقة.

وفي جميع الأحوال يجب عى القائم بالإعلان تحرير محضر بذلك، وعليه أن يبين في أصل الإعلان وصورته، جميع الإجراءات التي اتخذها لإتمام الإعلان، ويصدر وزير العدل قرارا بشكل الملصق والبيانات الواجب إثباتها فيه.

ويعتبر الإعلان منتجا لآثاره من وقت تسليم الصورة إلى من سلمت إليه قانونا أو من وقت امتناع المستأجر نفسه عن تسلمها أو من وقت إجراء اللصق.

ويكون الإعلان في منازعات الإيجار لمرة واحدة.

مادة ٢٦ *

في اليوم المعين لنظر الدعوى يحضر الخصوم بأنفسهم أو يحضر عنهم من يوكلونه بورقة رسمية أو موثقة ويجوز أن يعطى التوكيل في الجلسة بتقرير يدون في محضرها.

ولا يشترط في الوكيل أن يكون محامياً أو قريباً أو صهراً وإنما يكفي أن تتوافر فيه شروط الوكالة العامة وللوكيل أن يوكل محاميا ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته وتسرى الوكالة في جميع مراحل التقاضى

---

* عدل البند (٤) من المادة ٢٦ بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ المنشور في جريدة الكويت اليوم بملحق العدد ١٥٣، وكان النص قبل التعديل: "ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو في تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر في الحكم ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرين دينارا عند تقديم صحيفة الاستئناف ولا يقبل قلم الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت الإيداع وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازه أو بسقوطه ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم إلا إذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك".

والتنفيذ ما لم يقيدها الموكل صراحة.

وتفصل المحكمة في الدعوى على وجه السرعة وكلما اقتضى الأمر تأجيل الدعوى أجلت لمدة لا تزيد على أسبوع إلا إذا استلزمت طبيعة الإجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة تحدد وفقاً لظروف الحال.

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو في تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم، أو في الإجراءات أثر في الحكم، ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرون ديناراً وأن يودع كذلك الأجرة المحكوم بها خزانة إدارة التنفيذ عند تقديم صحيفة الاستئناف، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت إيداع الكفالة ودليل إيداع الأجرة المحكوم بها، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازه أو بسقوطه. ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم إلا إذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك.

ويكون ميعاد الطعن بالاستئناف (١٥) يوما من تاريخ صدور الحكم ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الأحكام الصادرة في الاستئناف.

مادة (٢٦) مكررا *

إذا كانت الأجرة المستحقة هي كل ما يطالب به المؤجر، يجوز له أن يستصدر بها أمرا بالأداء طبقا للقواعد والإجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ويرفق بالعريضة عقد الإيجار، وما يثبت حصول التكليف بوفاء الأجرة وشهادة من إدارة التنفيذ بعدم إيداع المستأجر للأجرة المطالب بها في خزانتها.

ويجوز للطالب إعلان المدين بالعريضة والأمر الصادر ضده بالأداء بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٥ فقرة ثالثة.

ويجوز للمدين التظلم من الأمر خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه

---

* أضيفت المادة ٢٦ مكررا بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤.

إليه، ويجب عليه أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها خمسون دينارا عند تقديم صحيفة التظلم ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت إيداع الكفالة وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المتظلم تظلمه، ويكون الحكم في التظلم نهائيا.

مادة (٢٦) مكررا (أ) *

استثناء من أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، لايجوز رفع اشكال في تنفيذ الأحكام الصادرة في منازعات إيجار العقارات إلا من غير المحكوم عليه ويجب على المستشكل أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الأشكال، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت الإيداع، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المستشكل إشكاله.

مادة (٢٦) مكررا (ب) *

يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن انهاء عقد الإيجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد مالم يتفق الطرفان على مدة أطول من ذلك، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة أو لمدد مماثلة، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان، ما لم ينبه المؤجر المستأجر برغبته في اخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة، ويكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الإعلان كل ذلك مع عدم الإخلال بحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة للأسباب المنصوص عليها في المادة (٢٠) من هذا القانون فإذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه امتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة خمس سنوات أخرى بذات شروطه ولا يحول ذلك دون اعمال ما تنص عليه المادة (١١) من هذا القانون.

---

* أضيفت المواد ٢٦ مكررا (أ) و٢٦ مكررا (ب) بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤.

مادة ٢٦ مكررا (ج) *

يسرى حكم المادة السابقة على العقارات المؤجرة لغرض السكنى وقت العمل بهذا القانون ما لم تكن المدة المتبقية أقل من سنة فيمتد العقد لمدة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون.

مادة ٢٧

تسرى أحكام هذا القانون على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم والتى لم يصدر فيها حكم نهائي حتى تاريخ العمل به.

مادة ٢٨

يلغي القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ وكل نص آخر يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ٢٩

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبد الله الصباح

وزير الدولة للشئون القانونية والإدارية — وزير العدل

سلمان دعيج الصباح — عبد الله ابراهيم المفرج

صدر بقصر السيف في: ١٧ شعبان ١٣٩٨هـ

الموافـــــــــــق: ٢٢ يوليو ١٩٧٨م

---

* أضيفت المادة ٢٦ مكررا (ج) بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤.

مذكرة إيضاحية
للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود التي تنظم معاملات الناس وقد عنيت التشريعات منذ القدم بوضع الأحكام والضوابط التي تحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فى ضوء النظام الاقتصادى والاجتماعى السائد في الدولة.

ولقد حظى عقد الإيجار "وخاصة إيجار العقارات" باهتمام بالغ من المشرع الكويتي نظراً لخطورة شأنه وكثرة تداوله وأثره البالغ على كثير من نواحي النشاط الاقتصادى والاجتماعى في الدولة وكان قانون الإيجار الصادر سنة ١٩٥٤ هو أول معالجة تشريعية خاصة لعقد إيجار العقارات ثم حل محله القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٦٤ الذى ألغى بموجب القانون الأخير رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١.

ولعل في هذه التشريعات المتعاقبة ما يكشف عن وجوب متابعة التشريع للأحداث والتطورات وأن يبادر المشرع إلى التعديل أو التبديل فيه وفقاً لما تقتضيه الظروف والأوضاع المستجدة حتى يظل التشريع مؤدياً رسالته الأساسية وهي كفالة العدالة بين الناس.

ولقد حدثت فى الفترة الأخيرة وخاصة مع بداية سنة ١٩٧٤ تطورات اقتصادية كبيرة انعكس أثرها على إيجار العقارات وازدياد أسعارها ونشوء بعض الأزمات في العرض والطلب مما أدى إلى تدخل سريع من المشرع فأصدر القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ معدلاً بعض مواد القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ وموقفا العمل بالفقرات (٦ و ٧ و٨) من المادة ١٧ من هذا القانون التي تجيز الإخلاء في حالات الهدم لإعادة البناء والتوسعة والتعلية والتحوير وذلك لمدة عام ثم صدر مرسوم بتاريخ ٢١ ديسمبر ١٩٧٧ بمد هذا الوقف لمدة ستة أشهر اعتباراً من ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٧٧ مع استثناء حالتين ورد النص عليهما في المرسوم، ثم مدت المدة بعد ذلك لمدة شهر واحد.

ولما كان هذا التدخل من المشرع لا يغني عن إعادة النظر في القانون

ككل ووضع الأحكام الجديدة التي تتفق مع ما استجد من تطورات ويعيد التوازن بين مصالح طرفي العقد في ضوء المصلحة العامة للمجتمع.

لذلك فقد أعد القانون المعروض متضمناً من الأحكام ما يتفق مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية ويكفل تحقيق العدالة بين المؤجر والمستأجر.

وقد روعي في إعداده الإبقاء على الأحكام التي وردت في القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١ والتي لم تدع الحاجة إلى تبديلها أو تعديلها وذلك محافظة على الاستقرار التشريعي بقدر الإمكان وما تواترت عليه اجتهادات الفقه والقضاء بشأنها.

وقد نصت المادة الأولى من القانون على سريانه على العقارات لأنها هي المقصودة بهذه الأحكام الخاصة التي وردت في القانون، وقد حذفت عبارة "الأماكن وأجزائها" التي وردت في القانون الملغى اكتفاء بما يدل عليه لفظ العقارات من شمول وعموم مع التأكيد على دخول الأراضي الفضاء تحت هذا المدلول منعاً لأي شك أو غموض حولها، ومع استثناء الأراضي الزراعية من نطاق تطبيق هذا القانون لما لها من وضع خاص ليس مجاله هذا القانون.

وعلى ذلك فكل إجارة صحيحة يكون محلها عيناً عقارية (فيما عدا الأراضي الزراعية) تخضع العلاقة فيما بين طرفيها لأحكام هذا القانون وتستوي في ذلك الإجارة الصادرة من المالك والإجارة الصادرة من أى شخص آخر له صفة قانونية أو شرعية في التأجير كالوكيل والوصي وناظر الوقف والحارس القضائي.

ولا بد لسريان القانون من أن يكون شغل العين قد تم بناء على عقد إيجار حقيقي صحيح فيستبعد العقد الصوري والعقد الباطل وكل ما ليس بإيجار، ومن ثم فالقانون لا يسري على الأعيان المغتصبة التي تشغل بغير سند أصلاً ولا على الأعيان التي تشغل بمقتضى سند آخر غير الإيجار مهما يكون نوع هذا السند أو تكييفه القانوني. فالأعيان المعتبرة من الأملاك العامة لا يشملها هذا القانون تمشياً مع ما استقر في الفقه والقضاء من أن تخويل الانتفاع ببعض الأموال العامة ولو سمى إيجاراً،

ما هو إلا ترخيص إداري يحكمه القانون العام وينظمه ما اشتمل عليه الترخيص من أحكام. كذلك لا يسري القانون على المساكن التي تخصصها الحكومة والمؤسسات والشركات لبعض موظفيها وعمالها ولو اقتضت عنها أجراً لأن الإيجار ليس مقصوداً لذاته وإنما المقصود هو التيسير على الموظف أو العامل في معيشته حتى يتمكن من أداء واجباته على خير وجوه الأداء.

وقد أخرج القانون من نطاق تطبيقه بنص صريح أحوالاً معينة هي خارجة عن نطاقه بمفهوم نظريته العامة ولكن رئي النص عليها دفعاً للالتباس وحسماً لما قد يثور حولها من جدل أو خلاف. وهذه أحوال ذات صور أشتات يكاد أن يكون حصرها مستعصياً ولهذا أوردها القانون في كنف قاعدة عامة تنظمها وتتناول كل حالة أخرى تماثلها أو تتحد معها في الصفات والغايات.

وهذه هي الأحوال الخارجة عن نطاق القانون بنص صريح فيه:

أ- حالة العقد المشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي كأن تؤجر إحدى الجمعيات التعاونية مكاناً للاتجار في سلع معينة وتشترط على المستأجر التزام حد للربح لا يتجاوزه أو تفرض عليه نوعاً من الرقابة والإشراف، فإذا وجدت شروط من هذا الضرب غير المألوف في الإيجار المعتاد اعتبر ورودها قرينة قانونية على أن نية الطرفين انصرفت إلى إنشاء عقد يغاير الإيجار وإن اتخذ اسمه وتبدت فيه قسماته. ومن هذا القبيل من يستأجر مقصفاً في مدرسة أو ناد. ويتصل بذلك أن يكون الإيجار قد خالطته عملية مالية ارتبطت به كأن يشترط المؤجر الحصول على حصة من ربح التجارة التي يمارسها المستأجر في العين المؤجرة.

ب- إذا كان التصرف في حد ذاته يستهدف مجرد المضاربة لتحقيق ربح مادي كأن يقع الإيجار على عمارة كبيرة كلها أو بعضها بمبلغ إجمالي كي يقوم المستأجر بتأجير أجزائها المتعددة للغير فالمستأجر هنا مضارب يقوم بعملية مالية لا يقصد بها سوى تحقيق ربح مادي والمستأجرون منه ليسوا مستأجرين من الباطن وإنما هم في الواقع المستأجرون الأصليون. على أنه في حالة انتهاء العقد بين المالك والمضارب يستمر عقد المستأجر نافذاً

بشروطه فيما بينه وبين المالك أو المضارب الجديد على مقتضى أحكام هذا القانون.

جـ- إذا وقع العقد على عين بما تحتويه من أموال. ويكون ذلك عادة في إجارة المنشآت التجارية والصناعية حيث يشمل الإيجار مبنى المتجر أو المصنع وما به من أدوات وآلات وأشياء تطغى أهميتها على أهمية المبنى فهنا يكون الإيجار وارداً في الواقع على المنشأة وأشيائها بأكملها دون تبعيض لا على المكان الموضوعة فيه ويتوارى المبنى في هذه الحالة إذ تتضاءل أهميته بجانب ما اشتمل عليه، ويتصل بذلك تأجير مكان يراعى في تحديد أجرته عوامل معنوية ومادية تفوق أهميتها كثيراً أهمية المكان ذاته كالاستفادة من اسم تجاري أو ترخيص أو غير ذلك من الاعتبارات التى يبدو المكان من خلالها شيئاً ثانوياً ولكن الموقف يختلف إذا اتضح من ظروف الحال أن الإيجار وارد بصفة أصلية على المكان وشامل على بعض عوامل مادية أو معنوية لا تفوقه في الأهمية أو تعتبر بالنسبة له عنصراً ثانوياً والمناط في كل ذلك هو تغليب الجانب الأهم تمشياً مع قصد العاقدين الذي تكشف عنه الظروف الملابسة ومقتضيات السير العادي للأمور.

في جميع هذه الأحوال، ونظائرها، لا تسرى أحكام هذا القانون على العلاقة القائمة بين طرفي العقد إلا فيما يتفقان عليه منها دون مخالفة النظام العام، وتسرى على علاقتهما أحكام قانون التجارة أو غيرها من الأحكام القانونية على حسب الأحوال.

وإذن، فالقانون لا يسرى إلا حيث يوجد عقد سليم يعد إيجاراً في صحيح التكييف القانوني بشرط أن يتناول التعاقد العين المؤجرة فحسب سواء أجرت للسكنى أو للعمل أو لأي غرض مشروع، أي أن يتناول التعاقد العين مع أشياء أخرى ثانوية تقل عنها في الأهمية. ويكفي لاستبعاد تطبيق هذا القانون أو أن تنتفي علاقة الإيجار الحقيقي بمعناه المقصود دون حاجة إلى التعرف على حقيقة العلاقة القائمة بين المتعاقدين وتكييفها من الوجهة القانونية.

ومن الواجب بداهة ألا يكون ثمة غش أو تحايل على القانون.

وقد نص القانون في مادته الثانية على حق الحكومة في إخلاء العقارات إدارياً إذا كانت قد نزعت ملكيتها للمنفعة العامة أياً كان شاغلها وهو حكم مقرر ولكن رؤى التأكيد عليه في هذا القانون منعاً لأي لبس أو غموض وكذلك يسرى هذا الحكم على العقارات المملوكة للدولة والتي يتقرر إقامة أحد مشروعات المنفعة العامة عليها لتوافر الحكمة والمبررات التي تقتضى جواز الإخلاء الإداري، كما نصت المادة أيضاً على سريان هذا الحكم على الأموال العامة وأملاك الدولة الخاصة بما فى ذلك الأراضى الزراعية التى تشغل بموجب تراخيص أو عقود تشتمل على شروط جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي وذلك في حالة مخالفة شروط الترخيص أو العقد أو لدواعي المصلحة العامة حيث أن شغل الأموال العامة بطبيعته يكون بترخيص مؤقت يجوز للحكومة إنهاؤه في أي وقت كما أنه بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة إذا ما تضمن العقد شروطاً جوهرية غير مألوفة في الإيجار العادي فإن ذلك يكشف عن أن العقد قد قصد به تقديم خدمات من الدولة أو دفعت إليه اعتبارات خاصة مما يكون من الأوفق إعطاء الحكومة حق الهيمنة على هذه العلاقة وإخلاء العقار إدارياً عند مخالفة شروط العقد أو لدواعي المصلحة العامة وكذلك تتحقق ذات العلة في العقارات التي تخصصها الحكومة للغير مع احتفاظها بحق الملكية لمدة محددة فيجوز لها إخلاء العقار إدارياً إذا خالف المخصص له شروط التخصيص أو دعت إلى ذلك مصلحة عامة وذلك خلال المدة التي تحتفظ فيها الحكومة بملكية العقار. كما يجوز لها إذا كانت مخالفة شروط الترخيص بتأجير العقار من الباطن أن تقتصر على إخلاء المستأجر من الباطن.

وضماناً لعدم إساءة استعمال حق الإخلاء الإداري فقد جعل بيد الوزير أو رئيس الهيئة المعنية لتقدير الظروف والاعتبارات التى تحيط بممارسة هذا الحق.

ورسم القانون فى مادته الثالثة طريقاً للتطبيق القانوني أفسح فيه المجال لحل كل اشكال، فقرر أن القاضى يبحث في كافة التشريعات القائمة - وأولها تشريع الإيجار بطبيعة الحال - عن النص التشريعي

الممكن تطبيقه، فإذا لم يجده التمسه في مجلة الأحكام العدلية، وإذا لم يجد نصاً في المجلة لجأ إلى العرف مقدماً العرف الخاص أو العرف المحلي على العرف العام، فإن لم يوجد عرف طبقت مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة.

وقد أورد القانون في مادته الرابعة تعريفاً لعقد الإيجار يبين منه أنه عقد رضائي يقع فيه التراضي على عناصر ثلاثة هي: منفعة العين المؤجرة والمدة والأجرة.

ومنفعة العين المؤجرة هي ركيزة التزامات طرفي العقد. ولهذا يجب أن تكون العين معينة أو قابلة للتعيين بوجه مانع للجهالة ويشمل الإيجار ذات العين كما يشمل توابعها وملحقاتها إلا إذا ذكر خلاف ذلك في العقد.

المدة هي مقياس الانتفاع بالعين المؤجرة لأن الإيجار عقد زمني من خصائصه التوقيت ومن ثم تقاس منفعة العين فيه بمقياس الزمن. ولكن يقع أحياناً أن يسكت المتعاقدان عن المدة فلا يعرضان لها أصلاً وقد يتفقان على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة أو لمدة معينة يتعذر على أيهما إثباتها ففي جميع هذه الأحوال لا يبطل الإيجار بسبب تجهيل المدة ولكنه يكون صحيحاً ويتكفل القانون بتحديد المدة مقرراً أن الإيجار يعتبر منعقداً لمدد متتالية كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع الأجرة مما مفاده أنه إذا كانت الأجرة تدفع مشاهرة على حسب المعتاد بالنسبة للمنازل كانت مدة الإيجار شهراً يمتد إلى شهر ثان فثالث فرابع وهكذا إلى أن ينقضي بسبب قانونى، ويجرى الامر على هذا الغرار إذا كانت الأجرة تدفع سنوياً أو لفترة أخرى.

والأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، والأصل فيها أن تكون نقوداً ولكن يجوز أن تكون أي تقدمه أخرى. ولا بد من أن تكون الأجرة معينة أو قابلة للتعيين فإذا لم يتفق عليها المتعاقدان أو اتفقا ولكن تعذر إثبات ما اتفقا عليه فإن القانون يتكفل بتحديدها مقرراً أنها تكون أجرة بالمثل، ويستعان في تقدير أجرة المثل بعناصر أوردها القانون قاصداً الاستهداء بها دون أن يمنع الاستعانة بغيرها من عناصر مختلفة ضماناً لحسن التقدير.

وأوجبت المادة الخامسة بالنسبة لعقود الإيجار التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون أن تكون ثابتة بالكتابة على أن عقد الإيجار يثبت كذلك إذا وجدت كتابة من المالك تفيد وجود العقد، أما العقود المبرمة قبل نفاذه فيجوز إثباتها طبقاً للقواعد التي كانت سارية في تاريخ إبرامها.

وقد عني القانون بوضع حل للمفاضلة بين عدة مستأجرين استأجروا عيناً واحدة بعدة عقود فقرر في مادته السادسة أن من يسبق منهم إلى وضع يده على العين بغير غش تكون له الأفضلية وإذا لم يحدث هذا فإن المستأجر الذي يفضل هو من سارع بحسن نية إلى إثبات تاريخ عقده بوجه رسمي قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العين، وإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين على غيره فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب تعويض ممن يكون مسئولاً عنه طبقاً للقواعد العامة.

وتناولت المواد من ٧ إلى ١٣ تنظيم الآثار التي تترتب على الإيجار وهذه الآثار هي الالتزامات التي ينشئها عقد الإيجار في جانب المؤجر من جهة وفي جانب المستأجر من جهة أخرى.

وما أورده القانون عن التزامات المؤجر والمستأجر يسري في حالة سكوت العقد على أساس أن المتعاقدين قد سكتا عن تنظيم التزاماتهما على نحو معين تكون نيتهما المشتركة قد اتجهت إلى اعمال القواعد التي قررها القانون في هذا الشأن. ومن مقتضى هذا أنه يجوز للمتعاقدين الاتفاق على تعديل هذه الالتزامات بالزيادة أو بالنقص وينفذ ما اتفقا عليه إذا لم يخالف الآداب ولا النظام العام.

والنظرية العامة لهذا القانون في تأصيل التزامات الطرفين هي أن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وفي مقابل هذا يلتزم المستأجر بأداء الأجرة. وقد صيغت الأحكام الخاصة بآثار الإيجار على أساس هذه النظرية مع مراعاة ما جرى عليه الناس في معاملاتهم ومع محاولة تضييق مسافة الخلف في الأمور التي يكثر حولها النزاع.

والمؤجر ملزم بأن يسلم العين المؤجرة، ويشمل هذا التسليم العين ذاتها وملحقاتها وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها كالمصاعد وسائر المرافق المشتركة للعمارة، على أن يكون ما يسلم في حالة يصلح معها لأن يفي بما

أعدت له العين من المنفعة وذلك وفقاً لما تم عليه الاتفاق كتابياً أو لطبيعة العين.

فإذا سلمت العين في حالة لا تكون معها صالحة لاستيفاء المنفعة المقصودة أو تنقص معها هذه المنفعة نقصاً كبيراً، أو إذا كانت العين في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم فإن المستأجر في كل هذه الحالات له الخيار بين فسخ العقد أو التعويض إن كان له مقتض. (مادة ٧).

ويلتزم المؤجر بأن يتعهد العين بالصيانة لحفظها من الهلاك والتلف وبأن يقوم في أثناء الإجارة بالترميمات الضرورية حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين على الوجه المقصود، وبمقتضى هذا الالتزام يكون على المؤجر إصلاح الحيطان المتداعية وتقوية الأساسات الواهية وما إلى ذلك مما يحفظ العين، ويكون عليه أيضاً تخصيص الأسطح وإصلاح الدرج أو المصعد وما إلى ذلك مما هو ضروري لاستيفاء المنفعة وإذا احتاج حفظ العين إلى ترميمات مستعجلة كإصلاح حائط مهدد بالسقوط أو سقف موشك على الانهيار فإن المستأجر لا يجوز له أن يمنع المؤجر من إجراء هذه الترميمات وكل ما هنالك إذا ترتب على الترميمات إخلال بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب الحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

هذا وإذا كان ما سبق يمثل الأصل بالنسبة لصيانة العين المؤجرة والقيام بما يلزمها من ترميمات ضرورية، إلا أن القانون قدر الحالة التي يصبح معها الوفاء بهذا الالتزام وما يتطلبه من تكاليف مرهقاً للمؤجر، فقصر التزامه في هذه الحالة عند الحد المناسب الذي يقدره القاضى، على أن يتحمل المستأجر ما زاد على هذا الحد أو يطلب الفسخ (مادة ٨).

أما الأعمال الكمالية، كأعمال الزخرفة والتجميل وكذلك الترميمات التأجيرية التي يقتضيها استعمال العين استعمالاً مألوفاً كإصلاح الأبواب والنوافذ والأدوات الصحية وما إلى ذلك من الترميمات فإن المستأجر هو الذي يقوم بها ما دامت ناشئة عن الاستعمال المألوف وقد فرض القانون على المستأجر التزاماً ببذل العناية في المحافظة على العين وفي استعمالها وعامله بمعيار مادي في تحديد ما ينبغي أن يبذله من عناية

فجعله مسئولاً عن عناية الشخص المعتاد - بذلك يسأل عما يصيب العين من تلف ما لم يثبت قيامه بالعناية المطلوبة منه (مادة ١٣).

والقانون يلزم المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه أن كان ثمة اتفاق على كيفية استعمالها فإذا بين عقد الإيجار في أي شيء تستعمل العين لم يجز استعمالها في شيء آخر، وطبقاً لذلك لا يجوز استعمال العين للتجارة إذا كان من المتفق عليه أن تستعمل للسكنى، أما إذا كان الاستعمال غير متفق عليه فإن القانون يلزم المستأجر بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له والعادات المحلية وقرائن الأحوال هي التي تدل على كيفية الاستعمال.

والمستأجر ملزم قانوناً بألا يحدث تغييراً في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر والمراد بالتغيير هنا هو التغيير المادي كإدماج حجرة في أخرى عن طريق هدم حائط أو تقسيم حانوت كبير إلى حانوتين صغيرين أو هدم سور المنزل. أما التغيير غير المادي المتعلق بالاستعمال فإن المستأجر يجريه بكامل حريته. وإذا أحدث المستأجر تغييراً مادياً بدون إذن المؤجر جاز للمالك مطالبته بإعادة الحال إلى ما كانت عليه (مادة ١٢).

وفي مقابل التزامات المستأجر هذه، يلتزم المؤجر بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له، كما يلتزم بأن لا يحدث في العين تغييراً يخل بهذا الانتفاع وإذا أخل المؤجر بالتزاماته طبقت القواعد العامة (مادة ٩).

وأهم التزامات المستأجر المنصوص عليها في القانون قيامه بوفاء الأجرة في مواعيدها فإذا لم يوجد اتفاق كتابي، فإن القانون يحدد ميعاد وفاء الأجرة مقرراً أن الوفاء يكون في أول كل شهر إذا انعقد الإيجار مشاهرة، وفي أول كل مدة معقود عليها الإيجار في الأحوال الأخرى، وبهذا يوجد التحديد القانوني إلى جانب التحديد الإتفاقي، والقصد من هذا قطع دابر الخلاف حول ميعاد الوفاء بالأجرة حتى تستغلق أبواب المماطلة والتأخير في الوفاء، ولنفس هذه الغاية اشترط في التحديد الاتفاقي أن يكون ثابتاً في محرر مكتوب ولا محل لهذا الشرط بداهة إذا كان ميعاد الوفاء غير مختلف عليه.

وللغاية ذاتها رأى القانون عدم الاعتداد بتاريخ سند قبض الأجرة لتحديد ميعاد الوفاء.

وتيسيراً لسبل الوفاء بالأجرة على المستأجر والمؤجر، ووقاية لكل منهما من عنت الآخر، أجاز القانون إيداع الأجرة المستحقة خزانة إدارة التنفيذ خلال عشرين يوماً من تاريخ استحقاقها وذلك بعد عرضها على المؤجر عرضاً قانونياً. وأعفى القانون المستأجر من هذا العرض في حالتين:

الأولى - إذا سبق له أن عرضها على المؤجر في ميعاد استحقاق سابق ولم يقبلها المؤجر وأثبت بمحضر إعلان العرض أنه سيقوم بإيداع ما يستجد من أجرة بإدارة التنفيذ.

والثانية - إذا قام بعرض الأجرة على المؤجر مرتين متتاليتين ووافق المؤجر على قبولها في هاتين المرتين.

ولكي يعلم المودع له بالإيداع ويقوم بصرف المبلغ المودع أوجب القانون على إدارة التنفيذ إخطاره بالإيداع خلال خمسة أيام من حصوله.

ومتى قام المستأجر بإيداع الأجرة امتنع عليه سحبها إلا بموافقة المودع له أو بموجب حكم قضائي (مادة ١٠).

والأجرة التي يتفق عليها الطرفان في عقد الإيجار تكون ملزمة لهما باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين ومن ثم فلا يجوز تعديل هذه الأجرة بالزيادة أو النقص إلا باتفاق جديد أو للأسباب التي يقررها القانون.

وفي هذا الصدد قضى القانون بأنه يحق لكل من المؤجر والمستأجر التمسك بأجرة المثل إذا لم يتفقا رضائياً على الأجرة مرة كل خمس سنوات على الأقل ما لم يكن الإيجار معقوداً لمدة أطول فتسري الأجرة المتفق عليها إلى نهاية مدة العقد.

ويراعى في تقدير أجرة المثل جميع العناصر اللازمة لذلك كحالة العين ومساحتها ودرجة العمران والأجور السائدة في منطقتها وما يتصل بها من أوصاف عامة أو خاصة تؤثر في منفعتها.

كل ذلك مع مراعاة أنه في جميع الأحوال لا يجوز أن يتجاوز الفرق بين الأجرة السارية بين الطرفين وبين أجرة المثل نسبة مائة في المائة من الأجرة السارية.

وقد حرص القانون على النص على جواز تعديل هذه النسبة بمرسوم تحسباً للمتغيرات التي قد تطرأ في المستقبل (مادة ١١).

وعلى مقتضى هذا الحكم فإنه يحق للمتعاقدين إعادة النظر في تقدير الأجرة مرة كل خمس سنوات على الأقل ابتداء من تاريخ نفاذ العقد فإذا انتهت المفاوضات بينهما إلى اتفاق على قيمة الأجرة سوى اتفاقهما إلى أن يحدث تعديل تال بعد خمس سنوات أخرى، وإذا لم يتفقا جاز لكل منهما اللجوء إلى القضاء طالباً تقدير أجرة المثل ويراعى في تقدير هذه الأجرة العناصر المدار إليها من قبل.

ومفاد هذا أن التعديل يقع بالتراضي أو بالتقاضي بعد مدة لا تقل عن خمس سنوات ومتى تم بالرضاء أو على يد القضاء سرى في الحالين لخمس سنوات أخرى على الأقل وهكذا ما لم يحدد الطرفان باتفاقهما مدة تزيد أو تنقص إذ لهما كامل الحرية فيما يتفقان عليه. وقد حددت المدة بخمس سنوات كحد أدنى أخذاً بفكرة الإبقاء على ثبات الأجرة واستقرارها مدة مناسبة واعتباراً بأنه في غضون خمس سنوات يجوز أن تتغير الظروف تغييراً يكون ذا أثر في قيمة الأجرة، وينبني على هذا أن طلب التعديل الذي يقدم إلى القضاء لأول مرة قبل فوات خمس سنوات من تاريخ نفاذ العقد يكون غير مقبول لتقديمه قبل الأوان وكذلك الطلب الثاني الذي يقدم قبل فوات خمس سنوات من تاريخ آخر تعديل يكون غير مقبول أيضاً لنفس السبب، ولا يشترط تقديم طلب التعديل بمجرد انتهاء السنوات الخمس وإنما يجوز تقديمه في أي وقت بعدها وإذا أجيب سرى التعديل لخمس سنوات بالأقل من تاريخ سريانه.

والحكم الصادر بتعديل الأجرة ينفذ بالتعديل من تاريخ رفع الدعوى جرياً على قاعدة أن الأحكام في الأصل كاشفة لا مقررة ويفترض أن الطرفين وافقا ضمناً على نفاذ الأجرة السابقة على التعديل إلى التاريخ المذكور. ويلاحظ أن رفع الدعوى لا يعفي المستأجر من الاستمرار في دفع الأجرة المستحقة عليه إلى أن يحكم بتعديلها وبعد صدور الحكم تسري الأجرة المعدلة وتصفى الحقوق على أساسها ابتداء من تاريخ رفع دعوى التعديل.

ومن الواضح أن القانون لم يجز لطرفي الإيجار إعادة النظر في الأجرة على الوجه السالف بيانه إلا توخياً للعدل في التقدير وسعياً إلى تكافؤ الفرص ومراعاة لظروف التطور الاقتصادي والعمراني وما قد يترتب عليها من آثار مختلفة تشمل التأثير في أهمية بعض الأمكنة والأحياء، وهذا يستلزم أن تكون الأجرة التي يجوز إعادة النظر فيها أجرة حقيقية، لا صورية ولا رمزية، فلو أجر المالك مكاناً إلى جمعية خيرية بأجر رمزي تافه لتحقيق غرض من أغراضها فالعقد يكون في حقيقته عارية وهبة في صورة إيجار ومثل هذا الإيجار مهما كانت تفاهته لا يقبل تعديلاً، وغير خاف أن العقد نفسه لا يخضع لأحكام هذا القانون.

ويستوي في تطبيق قاعدة التقدير الخمسي لأجرة المثل العقود التي تبرم بعد نفاذ هذا القانون والعقود التي أبرمت قبل ذلك وما تزال قائمة وقت العمل به، تحقيقاً لتكافؤ الفرص بين المتعاقدين في الحالين.

وتضمنت المادتان ١٤ و١٥ من القانون أحكام التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن أو بعبارة أخرى أحكام التصرف الذي يجريه المستأجر فيما له من حق شخصي.

وبين التنازل عن الإيجار والتأجير من الباطن فرق جوهري يرجع إلى طبيعة العمل نفسه، ففي التنازل يحول المستأجر إلى المتنازل له حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار ويقطع صلته بهذا العقد، وأما في التأجير من الباطن فإن المستأجر يستبقى عقد إيجاره قائماً بما يرتبه من حقوق والتزامات وينشئ مع المستأجر من الباطن عقد إيجار ثانياً.

والقاعدة الأصلية في هذا القانون، أنه وإن كان حق المستأجر حقاً شخصياً لا عينياً، إلا أن تصرفه في هذا الحق مشروط بموافقة المؤجر إذا كان التصرف تنازلا عن الإيجار أو تأجيراً من الباطن، فلا يحق للمستأجر أن يتنازل عن إجارته لأحد ولا أن يؤجر من الباطن لآخر - وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه - إلا بإذن صريح من المؤجر يكون مكتوباً ما لم يقر المؤجر بوجوده.

ويحدث أن يقوم المستأجر بتأجير العين من الباطن بناء على إذن كتابي ثم يتخلى عنها منهياً بذلك عقد إيجاره، وفي ذلك يفرق القانون

في الحكم بين حالة ما إذا كان التأجير من الباطن قد وقع على العين كلها وحالة ما إذا وقع هذا التأجير على جزء معين.

ففي الحالة الأولى يقيم القانون علاقة مباشرة بين المؤجر وبين المستأجر من الباطن فيغدو هذا مستأجراً أصلياً وتحدد القيمة الإيجارية للعين بذات الأجرة المتفق عليها في العقد الأصلي أو بالأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار من الباطن إن كانت أعلى ولا ضير على المستأجر من هذا التحديد، وأساس قيام العلاقة المباشرة أن المؤجر قد أذن بالتأجير من الباطن يكون قد ارتضى التصرف الذي يستند إلى هذا الإذن، وإنما يشترط لقيام العلاقة المباشرة أن يكون المستأجر الأصلي قد أوفى الأجرة المستحقة عليه وذلك حتى لا يتخذ التأجير من الباطن تكئة للإخلال بحق المؤجر في استيفاء الأجرة.

وفي الحالة الثانية يكون المؤجر بالخيار بين أن يطلب إخلاء المستأجر من الباطن وبين أن يبقيه - والمؤجر يتخير ما فيه مصلحته - فإذا آثر إبقاء هذا المستأجر قامت بينهما علاقة مباشرة وتحدد القيمة الإيجارية للجزء المؤجر بذات القيمة المتفق عليها مع المستأجر الأصلي أو بأجرة المثل إن كانت تجاوزها.

ونصت المواد ١٦ و١٧ و١٨ من القانون على الأحكام الخاصة بانتقال ملكية العين المؤجرة إلى شخص آخر، وآثار ذلك بالنسبة لعقد الإيجار وما يرتبه من حقوق والتزامات.

والقاعدة في هذا الشأن حسبما يقرر القانون، أنه إذا انتقلت الملكية إلى شخص آخر بأي تصرف قانوني ناقل لها فإن الإيجار لا ينتهي ولكنه يظل قائماً وتنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى المالك الجديد حتى ولو لم يكن للإيجار تاريخ ثابت قبل انتقال الملكية، وكل ما يشترط لذلك هو أن يكون المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة.

وقد عمم القانون السبب الناقل للملكية، فيستوي أن تنقل الملكية اختياراً بأي تصرف مثل البيع والهبة والوصية، أو أن تنتقل جبراً بنزع الملكية للمنفعة العامة أو بيع العين على يد القضاء.

وينص القانون على أن الإيجار لا ينفذ في حق المالك الجديد إذا هو

أثبت صوريته أو أثبت غشاً يبطله، وهذا الحكم ورد تطبيقاً للقواعد العامة (مادة ١٦).

وإذا نزعت الملكية للمنفعة العامة فإن مالك العين إذا كان شاغلاً لها يعد في حكم المستأجر من جميع الوجوه. ويلتزم بأداء الأجرة مقدرة بأجرة المثل، وإذا كانت العين مؤجرة للغير فتظل العلاقة قائمة بين المالك والمستأجر حتى يستوفي المالك نصف مبلغ التثمين على الأقل وفي جميع الأحوال تنقطع صلة المستأجر بالعين من تاريخ إنذاره رسمياً بالإخلاء للهدم أو الاستعمال وذلك حتى لا توجد أي معوقات للأعمال المتعلقة بالنفع العام (مادة ١٧).

وحماية لحقوق متلقي الملكية وضرباً على أيدي الغاشين والمبطلين قرر القانون أن المستأجر لا يجوز له التمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا أثبت هذا أن المستأجر كان يعلم وقت الدفع بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتماً أن يعلم بذلك، ومتى ثبت العلم الفعلي أو العلم الافتراضي كان دفع الأجرة عن المدة التي تلت العلم غير سار في حق المالك الجديد الذي يحق له استيفاء الأجرة من المستأجر ولهذا أن يرجع على المؤجر بما دفعه له طبقاً لقواعد الإثراء بلا سبب. أما إذا عجز المالك الجديد عن الاثبات فإن دفع الأجرة للمؤجر يكون قد تم صحيحاً ويستطيع المالك الجديد أن يرجع على المؤجر بما استوفاه من الأجرة عن المدة التالية للتصرف الناقل للملكية (مادة ١٨).

ونظم القانون أحكام انتهاء الإيجار في المواد من ١٩ إلى ٢٣ اذ الإيجار باعتباره عقداً مؤقتاً أو زمنياً ينتهي بانتهاء مدته المعينة في العقد، وهذا هو الأصل العام إذا ما حددت مدة ينتهي بانقضائها العقد ولكن ثمة استثناءات تخالف هذا الأصل يأتي بيانها فيما بعد.

والأصل أنه إذا انقضت المدة انتهى الإيجار بانقضائها ولكن قد يبقى المستأجر بالرغم من ذلك منتفعاً بالعين دون رضاء المؤجر صراحة أو ضمناً فإنه منذ انتهاء العقد لا يعد مستأجراً بل مغتصباً، أما إذا بقي بعلم المؤجر وبدون اعتراض منه فإنه يظل مستأجراً ويعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى لمدد متتالية كل مدة منها هي المدة المحددة لدفع

الأجرة وتنتقل إلى الإيجار الجديد جميع التأمينات التي كان المستأجر قدمها في الإيجار القديم، وتستثنى من ذلك الكفالة سواء أكانت شخصية أم عينية إذ يجب لانتقالها إلى الإيجار الجديد أي يرضى بذلك الكفيل وذلك جرياً على قاعدة التضييق من نطاق الكفالة وأعمال مقتضاها في حدود ما انعقدت من أجله.

ويلاحظ أن التجديد الضمني لا يقع عن مدة واحدة ولكن عن مدد متعددة وهذه المدد تكون متلاحقة متصلة، ويبقى الحال على هذا النحو ما بقي المستأجر في العين، ولم يقم سبب للإخلاء. ويكون التجديد عن مدة - أو مدد - معينة وهي المدد المحددة لدفع الأجرة فإذا كان الدفع مشاهرة أو سنوياً كانت المدة شهراً أو سنة على حسب الأحوال وكلما انتهت مدة ابتدأت أخرى مثلها ويستمر الإيجار محتفظاً بشروطه وتأميناته، عدا الكفالة فإنها لا تنتقل عند تجديد الإيجار إلا برضاء الكفيل.

وإذا رغب أحد المتعاقدين في إنهاء الإجارة وإخلاء العين وجب عليه أن ينبه على الطرف الآخر بذلك في أجل معين حدده القانون أو في الأجل الذي يكون المتعاقدان قد اتفقا عليه، ويحصل التنبيه بالطريق الرسمي أو ببطاقة مكشوفة وبعلم الوصول (مادة ١٩).

والقواعد المذكورة تسري بالنسبة للمؤجر والمستأجر ما لم ينص القانون صراحة على خلافها، فإذا أورد نصاً مخالفاً يتضمن حكما خاصاً غير ما ذكر وجب تطبيق هذا النص على أساس أنه نص استثنائي.

وقد أورد هذا القانون في المادة (٢٠) نصاً استثنائياً أراد به كفالة الاستقرار والطمأنينة لمستأجري الأماكن المبينة أو المسورة فيما عدا الأرض الفضاء. وبمقتضى هذا النص لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا لأحد أسباب معينة وردت على سبيل الحصر.

وهذا النص الاستثنائي يضمن للمستأجر البقاء في المكان المؤجر ما دام قائماً بالتزاماته ويقيد حق المؤجر في إخراجه بعد انتهاء مدة العقد وبهذا يعتبر العقد ممتداً تلقائياً بقوة القانون ويستمر هذا الامتداد القانوني إلى أن ينهيه المستأجر بمحض رغبته أو ينهيه المؤجر بسبب من

أسباب الإخلاء المحددة قانوناً.

وهذا الامتداد القانوني يتعلق بالنظام العام من ناحية أنه يشكل مزية كبيرة وحماية هامة لطبقة المستأجرين ومن ثم فلا يجوز الاتفاق عند إبرام العقد على حرمان المستأجر من الامتداد القانوني ولا على إطلاق حق المؤجر في إنهاء العقد وكل اتفاق من هذا النوع يرين عليه البطلان ولو كان إبرام عقد الإيجار سابقاً للتشريعات التي تقرر مبدأ الامتداد ذلك أن قاعدة سريان القوانين الجديدة بأثر مباشر على الآثار المستقبلة لمراكز قانونية سابقة، وإن كانت تستثنى منها العقود إلا أن هذا الاستثناء ينتفي حيال النصوص التشريعية الجديدة التي هي من النظام العام.

ولكي تؤدي الثروة العقارية وظائفها على النحو المرغوب فيه ويتمكن المالك من استغلال ملكه والإفادة منه بصورة أفضل، أجاز له القانون طلب الإخلاء في حالات معينة هي:

١- عدم وفاء المستأجر بالأجرة:

أوجب القانون على المستأجر وفاء الأجرة في تاريخ الاستحقاق المحدد تحديداً اتفاقياً أو قانونياً وأعطاه مهلة قدرها عشرين يوماً من التاريخ المذكور ليقوم خلالها بالوفاء ورخص له في إيداعها خزانة إدارة التنفيذ بعد أن يكون قد عرضها على المؤجر عرضاً قانونياً حتى يجنبه كل عنت أو عناء ولكي يقضي على التعلات عن عدم الوفاء.

فإذا لم يف المستأجر بالأجرة في تاريخ استحقاقها المتفق عليه كتابة أو تاريخ الاستحقاق المقرر قانوناً ومضت عشرون يوماً لم يقم في غضونها بالوفاء أو الإيداع فإنه يكون قد أخل بأهم التزاماته إخلالاً يكفي لحرمانه من مزية الامتداد القانوني ويحق للمؤجر أن يطلب الحكم عليه بالإخلاء. أما إذا دفع المستأجر الأجرة قبل رفع دعوى الإخلاء وبعد انتهاء مهلة الوفاء وقبضها المؤجر منه فإن هذا القبض يجعل دعوى الإخلاء التي ترفع في تاريخ تال غير مقبولة لزوال مقتضاها ولأن قبض الأجرة بعد انتهاء المهلة المقررة وقبل أن يتعلق حق المؤجر بالمطالبة القضائية يمكن تأويله على أن المؤجر أطال المهلة باختياره ونزل عن حقه في طلب الإخلاء.

ومع ذلك رأى القانون أن يجيز للقاضي الحكم باعتبار دعوى الإخلاء كأنها لم تكن مع إلزام المستأجر بمصاريفها، وذلك إذا أوفى المستأجر بعد رفع الدعوى وقبل إقفال باب المرافعة بجميع الأجرة المستحقة عليه واثبت أن تأخره في الوفاء كان راجعاً إلى عذر قوي تقبله المحكمة، ويلاحظ أن القانون لم يوجب الحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن بل أجازه قاصداً إطلاق حرية القاضي في تقدير الموقف، ومن مقتضى هذا أنه يجوز الحكم بالإخلاء رغم الوفاء المتأخر إذا وجد القاضي مبرراً لذلك كأن يتضح له أن المستأجر دأب قبل هذه المرة على التأخير في دفع الأجرة.

ولم ير القانون داعياً لأعذار المستأجر قبل رفع دعوى الإخلاء بعد أن منحه المهلة المناسبة ويسر له سبل الوفاء، هذا إلى أن المستأجر يستطيع تفادي الحكم ضده ولو كانت المهلة قد انتهت وذلك إذا بادر إلى دفع الأجرة إلى المؤجر وقبلها منه قبل مقاضاته واتخاذ أي إجراء.

والقانون قد أوضح له الطريق وحدد قيمة الأجرة ولم يدع شيئاً مجهلا يجد منه المستأجر مدخلاً لتأخره في أداء الأجرة المستحقة عليه.

٢- التأجير من الباطن دون إذن كتابي:

القاعدة الأصلية في هذا القانون أن التأجير من الباطن ومثله التنازل عن الإيجار للغير، ممنوع على المستأجر ما لم يأذن به المؤجر بإذن كتابي فإذا خالف المستأجر ذلك وأجر المكان من الباطن بدون إذن ثابت بالكتابة أو بالإقرار ولم يلحق تصرفه إجازة كتابية صريحة فإن هذه المخالفة تجيز للمالك طلب الإخلاء.

ويعتبر كالتأجير من الباطن في تبرير الإخلاء أن يخلي المستأجر المكان ليشغله آخر غير المالك أو من ينوب عنه، أو أن يشرك المستأجر معه في سكنى الأماكن السكنية من لم يكن طرفاً في عقد الإيجار حقيقة أو حكماً. ويكون طرفاً حقيقياً أفراد أسرة المستأجر وطرفاً حكمياً من يتكفل هو بمسكنهم من غير أفراد أسرته في نطاق ما يجري به العرف ولا تعد حالة الإيواء العارض أو الاستضافة المؤقتة من قبيل المساكنة أو المشاركة السكنية وهذه الأمور وما يكون على شاكلتها تقدر على حسب ظروفها الملابسة بمعيار الانتفاع المألوف.

وفي مجال الإخلاء للتأجير من الباطن وما يتصل به، أقام القانون قرينة لمصلحة المؤجر مؤداها أن شغل المكان بغير المستأجر يدل على قيام سبب الإخلاء ولكن يجوز للمستأجر دحض هذه القرينة وإثبات عكسها بكافة طرق الإثبات، والقصد من التعويل على القرينة المشار إليها في هذا المجال هو تخفيف عبء الإثبات عن المؤجر بالنسبة لوقائع وعلاقات تمت بعيداً عنه والمفروض أن المستأجر أدرى بحقيقتها منه.

وإذا صدر الحكم بالإخلاء ضد المستأجر الأصلي فأنه يسرى على المستأجر من الباطن وينفذ ضده بغير حاجة إلى رفع دعوى الإخلاء عليه.

٣- إساءة استعمال العين المؤجرة:

يتقيد المستأجر في استعماله العين المؤجرة بأن يستعملها على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له، وبأن يبذل من العناية في استعمالها ما يبذله الشخص المعتاد حتى لا تصاب بضرر، وبأن لا يغير في كيانها تغييراً يلحق بالمؤجر ضرراً.

وانطلاقاً من هذا أجاز القانون للمؤجر أن يطلب الإخلاء إذا أساء المستأجر استعمال المكان المؤجر بأن خالف ما يوجد في عقد الإيجار من شروط معقولة غير تعسفية تتعلق بالاستعمال كأن يستأجر محلاً لبيع البقالة فيحوله إلى مقهى وكأن يستأجر محلاً في عمارة لاستعماله مقهى ويشترط عليه المؤجر عدم وضع مقاعد خارج المحل منعاً لمضايقة سكان العمارة فيخالف هذا الشرط ويسمح لرواد مقهاه بالجلوس في الطريق العام بصورة تنافي بعض الأذواق.

كذلك أجاز القانون تخلية المستأجر إذا هو استعمل المكان استعمالاً ضاراً بمصلحة المالك سواء كان الضرر مادياً كإحداث تغيير في المبنى أو أدبياً كالتعدي المتكرر على سكان العمارة، أو على نحو يخالف النظام العام أو الآداب العامة.

ومتى اعتبر المستأجر مسيئاً استعمال المكان وثبتت في حقه المخالفة على الوجه المقرر وجب الحكم بالإخلاء.

٤- عدم استعمال العين المؤجرة:

ويتصل بسوء الاستعمال أن يترك المستأجر المكان المؤجر دون استعمال

أصلاً ففي ذلك إضرار بالعين ذاتها وبمصلحة مالكها وقد رأى القانون أنه إن أمكن التجاوز عن ترك الأماكن السكنية بدون أن تستعمل فترة من الزمن فأنهايصعب التجاوز عن ذلك بالنسبة للحوانيت والمحال المؤجرة لممارسة التجارة فيها لأن الضرر يكون أبلغ إذ يترتب على طول تركها انصراف الزبائن والعملاء إلى أمكنة أو محال أخرى فتقل قيمة المكان المؤجر من الوجهة التجارية وربما تتضاءل أهمية المنطقة كلها إذا تركت فيها عدة محال بغير استعمال، ولهذا أجاز القانون للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر لممارسة التجارة فيه إذا أغلقه المستأجر مدة تجاوز ستة أشهر بدون عذر مقبول على أساس أن هذه المدة تكفي لإغلاق يمكن التسامح فيه نظراً لظروف قد تقتضيه مثل إجراء الجرد عن فترة ما وتهيئة المتجر لأعمال فترة تالية، فإذا استطالت مدة الإغلاق حتى تجاوزت ستة أشهر بدون عذر تقبله المحكمة نهض بذلك سبب الإخلاء الذي يجب الحكم به ولو قام المستأجر بدفع الأجرة إذ المقصود توقي الضرر، ويحدث هذا في صور عدة منها مثلاً أن يستأجر شخص محلاً يجاور متجره لم يغلقه قاصداً إلا يستأجره شخص آخر يزاحمه في تجارته فمثل هذا العمل يفيد المستأجر تجارياً ولكنه ينافي مصلحة المؤجر فإذا بقي المحل مقفلاً لمدة تزيد عن ستة أشهر جاز للمؤجر أن يطلب التخلية ولو كانت مدة العقد لم تنته بعد وكان المستأجر قد أوفى جميع الأجرة المستحقة عليه.

وغني عن البيان أن ترك المحل دون استعمال لا يكون سبباً للإخلاء مهما استطالت مدته إذا رجع إلى قوة قاهرة كما لو قامت جهة الإدارة بشغل المحل على سبيل الاستيلاء المؤقت أو كان المحل آيلاً للسقوط ومن المخاطرة ممارسة العمل فيه، وهذا ما تقضي به القواعد العامة.

٥- أيلولة العين للسقوط أو صدور قرار ملزم بهدمها:

ليس من المصلحة أن يبقى البناء الآيل للسقوط قائماً ومشغولاً بالسكان دون أن يدعم أو يرمم وإنما المصلحة في المبادرة إلى هدمه وإزالته أو إلى إصلاحه وتقويته ولهذا أجاز القانون طلب الإخلاء إذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلاً للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان، ويثبت

هذا بأي دليل مقنع وغالباً ما يكون الإثبات بتقرير من البلدية، فإذا حكم بالإخلاء لهذا السبب اعتبر عقد الإيجار منتهياً ولا يملك المستأجر العودة إلى المكان إلا بعقد جديد.

٦- الهدم لإعادة البناء:

رأى القانون ألا يقف عثرة في سبيل النهضة العمرانية فأجاز للمالك مطالبة المستأجر بالإخلاء متى كان الهدم لإعادة البناء وذلك في حالات معينة على سبيل الحصر هي:

أ- إذا كان قد مضى على انتهاء بناء العين المؤجرة خمس وعشرون سنة على الأقل.

ب- إضافة البلدية أراض إلى العقار لا تقل مساحتها عن عشرة في المائة من مساحته سواء كان ذلك بسبب وجود زوائد تنظيمية أو تعديل في حدود العقار.

جـ- إقامة مبان استثمارية أو تجارية حديثة بدلاً من البيوت والمباني المتعارف على تسميتها بالبيوت العربية.

وتحقيقاً للحكمة من الإخلاء في هذه الحالات أوجب القانون أن يزيد حجم البناء الجديد على القديم بنسبة خمسين في المائة على الأقل أو في حدود أعلى نسبة تسمح بها نظم البناء.

وضماناً لجدية مشروع الهدم وإعادة البناء لم يجز القانون الحكم بالإخلاء إلا بعد الحصول على التراخيص اللازمة من الجهة المختصة، كما أوجب على المالك أن يشرع في الهدم خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء وأن يبدأ في البناء في المدة التي حددتها البلدية في التراخيص المشار إليها. فإذا أخل بأي من الميعادين المذكورين كان للمستأجر الحق في العودة إلى شغل العين أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض.

٧- تعلية البناء:

أجاز القانون للمالك الحق في الإخلاء لتعلية المبنى بإضافة طبقات إليه واشترط ألا يكون ممكناً إجراء التعلية مع بقاء المستأجر في العين المؤجرة، كما اشترط أن يشرع المالك في أعمال التعلية قبل مضي ستة أشهر من تاريخ الإخلاء الفعلي فإذا تأخر بدون عذر مقبول كان للمستأجر

أن يعود إلى شغل العين المؤجرة أو التعويض إن كان له مقتض.

ولا يحكم بالإخلاء قبل الحصول على التراخيص اللازمة لأعمال التعلية من الجهة المختصة.

٨- الحاجة للسكن:

أجاز القانون للمالك أن يطلب الإخلاء إذا قامت به حاجة للسكن في العين المؤجرة بنفسه أو بإحدى زوجاته أو أحد أصوله أو فروعه أو كان مالك العقار لا يملك سوى المكان المؤجر ويرغب في سكناه بنفسه، والقانون لا يشترط هنا وجود حالة ضرورة ملجئة ولكنه يكتفى بوجود حاجة للسكن، وهذه الحاجة ليس لها معيار منضبط تقدر دائماً على مقتضاه ولكنها تتفاوت من حالة إلى أخرى بحسب الظروف مما يقتضي المرونة في تقديرها والمهم أن تكون حاجة فعلية، وكل هذه أمور يقدرها القاضي بحسب ما يظهر له من وقائع الحالة المعروضة عليه وما يحيط بها من الظروف الملابسة. وإذا حكم بالإخلاء وجب شغل المكان في خلال ستة أشهر من تاريخ إخلائه فإذا لم يتم هذا بغير عذر مقبول جاز للمستأجر أن يطالب المالك بالتعويض إن كان له مقتض.

على أنه إذا كان مالك العقار لا يملك سوى العين المؤجرة، فقد أجاز له القانون طلب إخلائها دون ما شرط سوى إبداء رغبته في سكناها.

٩- الرغبة في استعمال العين المؤجرة:

إذا كانت العين المؤجرة واقعة ضمن سكن المالك الخاص جاز للمالك أن يطلب إخلاءها إذا رغب في استغلالها أو استعمالها بنفسه أو بأحد أصوله أو فروعه أو من يعولهم. ويكفي هنا مجرد الرغبة في استعمال المكان أو استغلاله دون حاجة إلى البحث عن نوع هذا الاستعمال أو الاستغلال أو مدى الحاجة إليه.

١٠- ممارسة التجارة:

أجاز القانون إخلاء العين المؤجرة إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصي بعد وفاته واحتاج القاصر إليها بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة بها ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، وذلك تقديراً لحاجته ورعاية لمصلحته، بحيث إذا لم يشغل

العين بنفسه جاز للمستأجر العودة إلى العين أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض.

١١- أجاز القانون إخلاء العين المؤجرة إن كانت محلاً لمزاولة التجارة أو أية مهنة أو حرفة أخرى وصدر حكم قضائي أو قرار بإبعاد المستأجر طبقاً لأحكام قانون إقامة الأجانب الصادر بالمرسوم الأميري رقم ١٧ لسنة ١٩٥٩.

وقد أجازت المادة (٢١) من القانون للقاضي عندما يحكم بالإخلاء أن يمهل المستأجر المدة التي يراها مناسبة للإخلاء بحيث لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ الحكم، واستثنت من ذلك بعض حالات نصت عليها البنود (١ و٢ و٣ و٥ و١١) من المادة (٢٠) المشار إليها، والتي يعتبر الإخلاء فيها أما جزاء على إخلال المستأجر بالتزاماته أو أمراً لا مفر منه رغب فيه المؤجر أو لم يرغب كما هو الشأن بالنسبة للمباني الآيلة للسقوط أو التي يصدر قرار ملزم بهدمها من السلطة المختصة أو في حالة إبعاد المستأجر.

وتقديراً من القانون لوضع المستأجر في غير الحالات المشار إليها وحيث لا يرجع الإخلاء إلى خطأ منه أو تقصير، نصت الفقرة الثانية من المادة (٢١) السالفة الذكر على أن يكون شغل المستأجر للعين المؤجرة خلال مهلة الإخلاء بدون مقابل فإذا قلت هذه المهلة عن ستة أشهر وجب الحكم بتعويض المستأجر بما يكمل أجرة هذه المدة.

على أنه بالنسبة للحالتين المنصوص عليهما في البندين (٦ و٧) من المادة المشار إليها فيجب الحكم بتعويض المستأجر بالآتي:

أ- ما يكمل أجرة ستة أشهر إن قلت مهلة الإخلاء عن ستة أشهر.

ب- إذا زادت مدة انتفاعه بالعين المؤجرة على ست سنوات فيحكم له بالإضافة إلى التعويض المنصوص عليه في البند (أ)، بما يعادل أجرة شهر عن كل سنة من السنوات الزائدة بما لا يجاوز أجرة ستة أشهر.

ويجوز تعديل مهلة الإخلاء وقيمة التعويض المنصوص عليهما في هذه المادة بمرسوم.

ونصت المادة ٢٢ على أن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر بل ينتقل إلى الخلف العام المتوفى، ومع ذلك أجاز القانون لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

والقصد من انطلاق حرية ورثة المستأجر في إبقاء العقد أو إنهائه هو تمكين الورثة من تدبير أمورهم على ضوء الأعذار التي طرأت بعد وفاة مورثهم فقد يرون أن العقد أصبح مرهقاً لهم أو أنه مجاوز لحدود حاجتهم ولا طاقة لهم باحتمال أجرة عالية فينفتح أمامهم باب للتخلص من أعباء الإيجار وذلك باستعمال حقهم في إنهائه. وقد رئى عدم مناقشة الورثة فيما يكون عندهم من أسباب تدعوهم لإنهاء العقد وذلك على اعتبار أن هذه أمور خاصة تتعلق بهم وقد يفضى البوح بها فى ساحات المحاكم إلى شيء من الحرج وعلى ذلك يكون من الخير أن يستقلوا وحدهم بتقدير الموقف والبت في مصير العقد.

وفي ختام الأحكام الخاصة بانتهاء الإيجار حددت المادة ٢٣ من القانون التزامات المستأجر عندما ينتهي الإيجار لأي سبب، فألزم المستأجر بأن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها عند البدء في تنفيذ العقد إلا ما يكون قد أصابها من تلف أو هلاك لا يد له فيه. وإذا كانت حالة العين عندما استلمها المستأجر قد دونت في محرر فإن مدونات المحرر المذكور تكون هي المرجع في بيان ما يجب أن تكون عليه العين عندما ترد للمؤجر في نهاية العقد، وأما إذا خلا المحرر من أوصاف العين أو لو يوجد محرر أصلاً افترض أن المستأجر قد تسلم العين بحالة حسنة وإن كان له أن يدحض ذلك ويقيم الدليل على عكسه بجميع طرق الإثبات.

وقد يستبقى المستأجر العين تحت يده بغير حق حتى بعد انتهاء عقده فيعد غاصباً طوال مدة وضع يده التالية لنهاية العقد ويجب عليه عن مدة الاغتصاب تعويض، رأى القانون تحديده بما يوازي ضعف الأجرة.

ونصت المواد من ٢٤ إلى ٢٧ على الأحكام المتعلقة بالاختصاص وإجراءات التقاضي.

وقد رأى القانون أن الفائدة منه لا تتحقق على الوجه المطلوب إلا إذا رسم للتقاضي إجراءات مبسطة ومختصرة يمكن عن طريقها الفصل في المنازعات الإيجارية على وجه الاستعجال.

والأصل أن القواعد والإجراءات المقررة في قانون المرافعات تسرى على القضايا بجميع صنوفها إلا ما استثنى بنصوص صريحة، وقد تضمنت

نصوص هذا القانون بعض استثناءات تطبق في الحدود المرسومة لها مع إتباع أحكام المرافعات فيما هو خارج عن إطارها.

وتوخياً للسرعة وانتفاعاً بمزايا التخصص، اشترط القانون في منازعات الإيجار والتعويضات الناشئة عنه أن ينعقد الاختصاص لدائرة إيجارات تنشأ لدى المحكمة الكلية. وتصدر أحكامها من ثلاثة قضاة. وتشتمل دائرة الإيجارات على غرفة أو أكثر حسب الحاجة.

كذلك أجاز القانون لرئيس المحكمة الكلية أن يندب أحد أعضائها للفصل نهائياً في الدعوى التي لا يطلب فيها الإخلاء ولا تجاوز قيمتها خمسمائة دينار.

وفيما عدا الأحكام الصادرة بالإخلاء نص القانون على أن تكون جميع الأحكام الصادرة في منازعات الإيجار مشمولة بالنفاذ المعجل (مادة ٢٤).

وابتغاء التبسيط والتيسير، رسم القانون في المادة (٢٥) طريقة مبسطة لرفع الدعوى مؤداها أن المدعي أو من ينوب عنه يقدم إلى قلم الكتاب صحيفة الدعوى وصوراً منها بقدر عدد الخصوم ويؤدي الرسم كاملاً فيحدد قلم الكتاب جلسة تقع خلال أسبوع ويؤشر مقدم الصحيفة بما يفيد علمه بالجلسة المحددة، ثم يقوم قلم الكتاب بقيد الدعوى وإرسال أصل الصحيفة وصورها في نفس يوم تقديمها أو في اليوم التالي على الأكثر إلى إدارة التنفيذ لتقوم بإعلانها إلى المدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل، وهذه الطريقة المبسطة ليست إلزامية إذ المقصود بها التيسير على المدعى ولا تثريب عليه إذا هو هجرها وأتبع الطريق العادى في رفع دعواه.

وتمشياً مع فكرة التيسير والسرعة رسم القانون إجراءات مبسطة لنظر الدعوى وقرر أن وكلاء الخصوم لا يشترط أن يكونوا من المحامين ولا من الأقارب والأصهار وإنما يجوز أن يحضر أي وكيل تتوافر فيه شروط الوكالة العامة ويكون توكيله ثابتاً في ورقة رسمية أو موثقة أو في محضر الجلسة، وهذا الوكيل له أن يوكل محامياً ولو لم يصرح بذلك في سند وكالته، وتسرى وكالته في جميع مراحل التقاضي ومراحل التنفيذ ما لم يقيدها الموكل صراحة عند إصدار التوقيت في أي وقت تال.

والمحكمة تفصل في الدعوى على وجه السرعة، وتراعى فى التأجيل أن يكون لمدة لا تزيد على أسبوع ما لم تستلزم طبيعة الإجراء المطلوب مدة أطول فيكون التأجيل لجلسة قريبة بقدر الإمكان تحدد على ضوء الظروف وبقدر ما يلزم لإتمام الإجراء.

ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف إلا لخطأ في تطبيق القانون أو تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم أو في الإجراءات أثر في الحكم. ويكون ميعاد الطعن بالاستئناف خمسة عشر يوماً من تاريخ صدور الحكم. ولا يجوز الطعن بطريق التمييز في الأحكام الصادرة في الاستئناف (مادة ٢٦).

وبالنسبة للدعاوى المنظورة أمام المحاكم في تاريخ نفاذ هذا القانون، فقد نصت المادة ٢٧ على سريان أحكامه عليها إذا لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى حتى تاريخ العمل به.

وأخيراً نصت المادة ٢٨ على إلغاء القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧١، المعدل بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٧٦ وكل نص يخالف أحكام هذا القانون، كما قضت مادته التاسعة والعشرون على العمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

مرسوم بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٨

بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨

في شأن ايجار العقارات *

بعد الاطلاع على الامر الاميري الصادر بتاريخ ٢٧ من شوال سنة ١٤٠٦هـ الموافق ٣ من يوليه سنة ١٩٨٦م.

وعلى المادتين ٢٢، ١٦٤ من الدستور،

وعلى المرسوم الاميري رقم ١٩ لسنة ١٩٥٩ بقانون تنظيم القضاء والقوانين المعدلة له،

وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات،

وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠ باصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له،

وبناء على عرض وزير العدل والشؤون القانونية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

اصدرنا القانون الآتي نصه:

مادة أولى

يستبدل بعبارة (خمسمائة دينار) الواردة في الفقرة الثانية من المادة ٢٤ من المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات عبارة (ألف دينار)

---

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم، العدد ١٧٦٠، السنة الرابعة والثلاثون.

مادة ثانية

على وزير العدل والشؤون القانونية تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

امير الكويت

جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبدالله السالم الصباح

وزير العدل والشؤون القانونية

ضارى عبدالله العثمان

صدر بقصر السيف في: ٦ رجب ١٤٠٨هـ

المـــــوافـــــق: ٢٣ فبراير ١٩٨٨م

مذكرة ايضاحية

للمرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٨

بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥

لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات

بتاريخ ٢ أغسطس سنة ١٩٧٨ صدر المرسوم بالقانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٨٧ بتعديل بعض أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ٣٨ لسة ١٩٨٠ ونشر في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٦ أغسطس سنة ١٩٨٧ على أن يعمل به بعد ثلاثين يوما من تاريخ نشره، واذ استهدف هذا التشريع رفع نصاب المحكمة الجزئية.

فنصت مادته الأولى على أن يستبدل بنص المادة ٢٩ من قانون المرافعات المدنية والتجارية المشار اليه النص التالي:

«تختص المحكمة الجزئية بالحكم ابتدائيا في الدعاوى المدنية والتجارية التي لا تجاوز قيمتها خمسة آلاف دينار ويكون حكمها انتهائيا اذا كانت قيمة الدعوى لا تجاوز ألف دينار» وقد اقتضى هذا الحكم تعديل نصاب المحكمة الكلية الوارد في المادة ٣٤ من القانون لتختص بالحكم ابتدائيا في الدعاوى المدنية والتجارية التي تجاوز قيمتها خمسة آلاف دينار وانتهائيا اذا كانت قيمة الدعوى لاتتجاوز خمسة آلاف دينار، وعلى ذلك نصت المادة الثانية من القانون على أن يستبدل بعبارة ألف دينار الواردة في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٣٤ عبارة «خمسة آلاف دينار».

ولما كانت المادة ٢٤ من المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات قد انشأت دائرة مستقلة للايجارات بالمحكمة ا لكلية للنظر في المنازعات المتعلقة بالايجار والتعويضات الناشئة عنه ونصت على أنه فيما عدا ا لدعاوى التي يطلب فيها الاخلاء، يكون لرئيس

المحكمة الكلية أن ينْدب أحد أعضائها للفصل نهائيا في الدعوى التي لا تجاوز قيمتها خمسمائة دينار ومن ثم فان الامر يقتضي تنسيقا للتشريع رفع نصاب الاستئناف في هذا النطاق أيضا إلى ألف دينار إذ يعتبر القاضي المنتدب في هذه الحالة بمثابة محكمة جزئية.

وتحقيقا لهذا الغرض فقد أعد القانون المرافق.

قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون
رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات *

بعد الاطلاع على الدستور

وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات المعدل بالمرسوم بالقانون رقم (٢) لسنة ١٩٨٨م.

وعلى المرسوم بالقانون رقم (٣٨) لسنة ١٩٨٠ باصدار قانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له.

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه:

مادة أولى

يستبدل بنصوص البنود ١، ٦ /أ، ١٠ من المادة (٢٠)، والفقرة ٣ من المادة ٢٥ والفقرة ٤ من المادة (٢٦) من المرسوم بالقانون رقم (٣٥) لسنة ١٩٧٨م النصوص الآتية:

مادة (٢٠) بند (١)

إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة عليه وفق شروط العقد أو وفق الحكم الصادر بتحديدها خلال عشرين يوما من تاريخ استحقاقها المقرر في المادة (١٠)، على أنه يجوز للقاضي أن يحكم باعتبار الدعوى كأن لم تكن مع الزام المستأجر بالمصروفات إذا اثبت المستأجر أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفى حتى نهاية أول جلسة تم اعلانه بها اعلانا صحيحا بجميع الأجرة المستحقة.

ويجوز تسليم الأجرة لكاتب الجلسة لايداعها خزينة إدارة التنفيذ بدون اجراءات إذا رفض المؤجر استلامها ولا يعتبر السفر أو الغياب عن البلاد من قبيل الأعذار المقبولة في التأخير عن دفع الأجرة.

---

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم، ملحق العدد ١٥٣، السنة الأربعون.

مادة (٢٠) بند ٦ / أ

إذا أراد المالك هدم العين المؤجرة لإعادة بنائها من جديد، في إحدى الحالات الآتية:

١- إذا مضى خمس وعشرون سنة على الأقل من تاريخ انتهاء البناء الأصلي ويجوز تعديل هذه المدة بمرسوم.

مادة (٢٠) بند ١٠

إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له، وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر، واحتاج القاصر إلى هذا المكان، وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيه ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر، فإذا لم يشغل المكان بنفسه خلال ستة أشهر من تاريخ الإخلاء، جاز للمستأجر العودة إلى شغل المكان أو المطالبة بالتعويض إن كان له مقتض.

مادة (٢٥) فقرة (٣)

وترسل إدارة الكتاب في ذات اليوم أو في اليوم التالي على الأكثر أصل الصحيفة وصورها، إلى قسم الإعلانات، ليقوم بإعلانها للمدعى عليه قبل الجلسة بيومين على الأقل، طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية، واستثناء من تلك القواعد، يجوز اتباع الاجراءات الآتية لإعلان المستأجر عدا ما تعلق منها بالدولة أو بأحد الأشخاص العامة:

١- تسلم صورة الإعلان إلى المستأجر في العين المؤجرة، وفي حالة عدم وجوده، تسلم الصورة إلى من يقرر أنه وكيله أو يعمل معه أو في خدمته أو من الساكنين معه.

- يتم الإعلان بطريق اللصق على باب العين المؤجرة أو على حائط في مكان ظاهر عند مدخلها وذلك في الأحوال الآتية:

أ- إذا لم يجد القائم بالإعلان من يصح تسليمه صورة الإعلان وفقا لحكم البند السابق.

ب- إذا امتنع من وجد من هؤلاء المذكورين في العين من غير المستأجر نفسه عن التوقيع على أصل الإعلان بالتسليم.

ج- إذا كانت العين المؤجرة مغلقة.

وفي جميع الأحوال يجب على القائم بالإعلان تحرير محضر بذلك، وعليه أن يبين في أصل الإعلان وصورته، جميع الإجراءات التي اتخذها لإتمام الإعلان، ويصدر وزير العدل قرارا بشكل الملصق والبيانات الواجب إثباتها فيه.

ويعتبر الإعلان منتجا لآثاره من وقت تسليم الصورة إلى من سلمت إليه قانونا أو من وقت امتناع المستأجر نفسه عن تسلمها أو من و قت إجراء اللصق.

ويكون الإعلان في منازعات الإيجار لمرة واحدة.

مادة (٢٦) بند (٤)

ولايجوز الطعن في الحكم الصادر في الدعوى بطريق الاستئناف إلا بسبب الخطأ في تطبيق القانون أو في تأويله أو إذا وقع بطلان في الحكم، أو في الإجراءات أثر في الحكم، ويجب على المستأنف أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها عشرون دينارا وأن يودع كذلك الأجرة المحكوم بها خزانة إدارة التنفيذ عند تقديم صحيفة الاستئناف، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت إيداع الكفالة ودليل إيداع الأجرة المحكوم بها، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا حكم بعدم قبول الاستئناف أو برفضه أو بعدم جوازه أو بسقوطه. ولا يترتب على الاستئناف وقف تنفيذ الحكم إلا إذا أمرت المحكمة الاستئنافية بذلك.

مادة ثانية

يضاف إلى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ مواد جديدة بأرقام ٢٦ مكررا، ٢٦ مكررا (أ)، ٢٦ مكررا (ب)، ٢٦ مكررا (ج) نصوصها كالآتي:

مادة (٢٦) مكررا

إذا كانت الأجرة المستحقة هي كل ما يطالب به المؤجر، يجوز له أن يستصدر بها أمرا بالأداء طبقا للقواعد والإجراءات المقررة في قانون المرافعات المدنية والتجارية ويرفق بالعريضة عقد الإيجار، وما يثبت حصول التكليف بوفاء الأجرة وشهادة من إدارة التنفيذ بعدم إيداع المستأجر للأجرة المطالب بها في خزانتها.

ويجوز للطالب إعلان المدين بالعريضة والأمر الصادر ضده بالأداء بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٢٥ فقرة ثالثة.

ويجوز للمدين التظلم من الأمر خلال عشرة أيام من تاريخ إعلانه إليه، ويجب عليه أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها خمسون دينارا عند تقديم صحيفة التظلم ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت إيداع الكفالة وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المتظلم تظلمه، ويكون الحكم في التظلم نهائيا.

مادة (٢٦) مكررا (أ)

استثناء من أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية، لايجوز رفع اشكال في تنفيذ الأحكام الصادرة في منازعات إيجار العقارات إلا من غير المحكوم عليه ويجب على المستشكل أن يودع خزانة وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الاشكال، ولا تقبل إدارة الكتاب الصحيفة إذا لم تصحب بما يثبت الإيداع، وتصادر الكفالة بقوة القانون إذا خسر المستشكل إشكاله.

مادة (٢٦) مكررا (ب)

يجوز للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكن انهاء عقد الايجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول من ذلك، ويمتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة أو لمدد مماثلة، ولكن بالشروط التي يتفق عليها الطرفان، ما لم ينبه المؤجر المستأجر برغبته في اخلاء العين قبل انقضاء ثلاثة أشهر على الأقل من السنة الأخيرة،

ويكون التنبيه بالإخلاء بواسطة مندوب الإعلان كل ذلك مع عدم الإخلال بحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة للأسباب المنصوص عليها في المادة (٢٠) من هذا القانون فإذا لم يتفق الطرفان على شروط جديدة وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر دون اعتراض منه امتد العقد بالنسبة للمؤجر لمدة خمس سنوات أخرى بذات شروطه ولا يحول ذلك دون اعمال ما تنص عليه المادة (١١) من هذا القانون.

مادة (٢٦) مكررا (ج)

يسرى حكم المادة السابقة على العقارات المؤجرة لغرض السكنى وقت العمل بهذا القانون ما لم تكن المدة المتبقية أقل من سنة فيمتد العقد لمدة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون.

مادة ثالثة

على رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان في: ٦ ذو القعدة ١٤١٤ هـ

المـــــوافـــــق: ١٧ ابريل ١٩٩٤م

مذكرة ايضاحية
لمشروع قانون بتعديل
بعض أحكام المرسوم بالقانون
رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ بشأن ايجار العقارات

صدر المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات، ومنذ صدوره وحتى الآن طرأت بعض المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية وفي التركيبة السكانية انعكست آثارها على العلاقة الايجارية مما دعا إلى إدخال بعض التعديلات على أحكام المرسوم بالقانون المشار إليه لمواجهة الأوضاع التي استجدت خلال تلك الفترة، وكذلك تبسيط اجراءات التقاضي واختصارها لحسم المنازعات الايجارية في أقصر وقت ممكن، ولتحقيق العدالة بين طرفي العلاقة الايجارية وايجاد التوازن في المصالح بينهما على أسس واضحة.

ومن أجل تحقيق الأهداف سالفة الذكر أعد مشروع القانون المرافق، وتم تعديل نصوص المواد ٢٠ بنود ١، ٦ /أ، ١٠ و ٢١ فقرة ٤ و ٢٥ فقرة ٣ و ٢٦ فقرة ٤ من القانون كما استحدثت أربع مواد جديدة.

فأجاز البند ١ من المادة ٢٠ للقاضي اعتبار دعوى الإخلاء كأنها لم تكن مع الزام المستأجر بمصاريفها إذا أثبت أن تأخره يرجع إلى عذر قوي تقبله المحكمة وأوفى بجميع الأجرة المستحقة حتى نهاية أول جلسة تم إعلانه بها إعلانا صحيحا بعد أن كان القانون القائم يجيز الوفاء بالأجرة المستحقة حتى اقفال باب المرافعة، وذلك بهدف حث المستأجر على المبادرة بالوفاء اختصارا للوقت والإجراءات وحسما للنزاع، وأجاز للمستأجر تسليم الأجرة لكاتب الجلسة في الجلسة الأولى - لايداعها خزينة إدارة التنفيذ بدون اجراءات في حالة رفض المؤجر تسلمها.

وحسم المشروع في «البند ٦ من المادة ٢٠» كيفية احتساب مدة الخمس والعشرين سنة التي يجوز بعدها طلب الإخلاء للهدم وجعل بدايتها من تاريخ انتهاء البناء الأصلي حسبما هو ثابت برخصة البناء بغض النظر

عن تاريخ التعلية أو إضافة ملاحق جديدة أو ما شابه ذلك.

واستبدل المشروع البند ١٠ من المادة ٢٠ المتعلق بحالة ما إذا كان والد القاصر يمارس التجارة في عين أو أكثر مملوكة أو مخصصة له وأجرها الوصي بعد وفاته إلى المستأجر، واحتاج القاصر إلى هذا المكان بعد بلوغه سن الرشد لممارسة التجارة فيها ولم يكن لديه أي محل تجاري آخر فحدد المشروع المدة التي يجوز خلالها للقاصر أن يستعمل حقه في الإخلاء خلال سنة بعد بلوغه سن الرشد، مما رئى معه إضافة عبارة «وذلك خلال سنة من تاريخ بلوغه سن الرشد» وعبارة «أو أكثر» رغبة في استقرار الأوضاع بالسرعة المنسبة مع الزام المالك بشغل البناء بنفسه خلال ستة أشهر تحسب من تاريخ الاخلاء منعا للتحايل.

وتيسيرا لإجراءات التقاضي، وتسهيلا لإتمام الإعلان في دعاوى إيجار العقارات تم تعديل نص الفقرة الثالثة من المادة (٢٥)، واستحدث التعديل - نظام الإعلان بطريق اللصق على باب العين المؤجرة في الأحوال التي أشار إليها النص، وأن الإعلان يعتبر منتجا لآثاره من وقت تسليم الصورة أو من وقت امتناع المستأجر نفسه عن تسلمها أو من وقت إجراء اللصق وأن الإعلان في منازعات الإيجار يكون لمرة واحدة.

وفي إطار الرغبة في رفع العنت الذي يلقاه عدد كبير من ملاك العقارات والحد من ظاهرة اللدد في الخصومة تم تعديل في الفقرة الرابعة من المادة ٢٦ وتطلب التعديل أن يبادر المحكوم عليه عند تقديم صحيفة الاستئناف بايداع الأجرة المحكوم بها خزينة إدارة التنفيذ واعتبر ذلك شرطا لقبول إدارة الكتاب صحيفة الاسئناف.

ونصت المادة الثانية من المشروع على إضافة أربع مواد جديدة مستحدثة بأرقام ٢٦ مكررا، ٢٦ مكررا أ، ٢٦ مكررا ب، ٢٦ مكررا ج، وبمقتضى نص المادة ٢٦ مكررا أصبح من الجائز استصدار أمر بأداء الأجرة المستحقة إذا كانت هي كل ما يطالب به المؤجر وذلك بالضوابط المشار إليها في هذا النص، وأصبح من الجائز كذلك إعلان الأمر بالطريقة المنصوص عليها في المادة ٢٥ / ٣، وجعل التعديل مدة التظلم من هذا الأمر عشرة أيام فقط، وتطلب لقبول التظلم أن يودع المتظلم كفالة قدرها

خمسون دينارا كدليل على الجدية يفقدها إذا خسر تظلمه، وأصبح الحكم الصادر في التظلم نهائيا.

وبموجب المادة ٢٦ مكررا أ أصبح حق رفع الاشكال في منازعات الإيجار مقتصرا على غير المحكوم عليه حتى يأخذ الغير فرصته في الاتصال بقاضيه الطبيعي، وبات من اللازم أن يودع المستشكل خزينة وزارة العدل كفالة قدرها مائة دينار عند تقديم صحيفة الاشكال واعتبر ذلك شرطا لقبول الصحيفة، ونص على أن المستشكل يفقد هذا المبلغ إذا خسر اشكاله.

أما المادة ٢٦ مكررا ب فقد أجازت للمؤجر في العقارات المؤجرة لغرض السكنى إنهاء عقد الايجار بعد مضي خمس سنوات من تاريخ العقد ما لم يتفق الطرفان على مدة أطول، وقد أصبح هذا الوضع مقبولا ومستساغا ولا مساس فيه بضمان الاستقرار الذي يجب أن يتمتع به المستأجر في ضوء الأحوال التي تمر بها البلاد في الوقت الحاضر.

ونصت المادة ٢٦ مكررا ج على سريان حكم المادة ٢٦ مكررا ب على العقارات المؤجرة بغرض السكنى وقت العمل بهذا القانون ما لم تكن المدة المتبقية أقل من سنة فيمتد العقد لمدة سنة من تاريخ نفاذ هذا القانون.

قانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٣
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون
رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات *

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم مهنة المحاماة أمام المحاكم والقوانين المعدلة له،

وعلى المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات والقوانين المعدلة له،

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٨٠ والقوانين المعدلة له،

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه وقد صدقنا عليه وأصدرناه،

(مادة أولى)

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة (٢٥) من المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه النص التالي:

"ترفع الدعاوى إلى دائرة الإيجارات بصحيفة من أصل وصور بقدر عدد المدعى عليهم يقدمها المدعي أو من ينوب عنه إلى قلم كتاب المحكمة مشتملة على البيانات اللازمة لصحف الدعاوى ويؤدي المدعي الرسم كاملاً وقت تقديم صحيفة دعواه ولا يشترط توقيع محام عليها".

---

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم بالعدد ٦١٨، السنة التاسعة والأربعون.

(مادة ثانية)

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون وينشر في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره.

أمير الكويت

جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان في: ٢٤ ربيع الأول ١٤٢٤هـ

المـــــوافـــــق: ٢٥ مايو ٢٠٠٣م

مذكرة إيضاحية
للقانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٣
بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون
رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات

صدر المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات وتضمن أحكاماً تعتبر استثناء من الأحكام العامة في المرافعات بأن خول للخصوم الحضور في دعاوى الإيجارات بأنفسهم أو بمن يوكلونه عنهم بورقة رسمية أو موثقة دون أن يشترط صلة معينة بين الموكل والوكيل، كما لم يشترط في الوكيل أن يكون محامياً، وكان ذلك مراعاة لطبيعة دعاوى الإيجارات وبقصد تخفيف النفقات على ملاك العقارات، وبالتالي فكانت صحف تلك الدعاوى تقدم دون اشتراط توقيع محام عليها، إلا أن القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٦٤ في شأن تنظيم مهنة المحاماة أمام المحاكم قد نص في المادة ١٨ منه على أنه فيما عدا الدعاوى التي لا تزيد قيمتها على خمسة آلاف دينار تبطل صحيفة الدعوى أو الطعن أو الالتماس إذا لو توقع من محام مقبول أمام المحكمة التي ترفع إليها.

وقد أثار هذا النص جدلاً وخلافاً في العمل حول ما إذا كان هذا النص يسري على دعاوى الإيجارات الكلية أم لا، بحسبان أن قانون الإيجارات إنما هو قانون خاص لا محل لسريان قانون المحاماة عليه، لذا رؤي حسماً لهذا الخلاف واتساقاً مع مسلك المشرع في قانون الإيجارات النص على أنه لا يشترط توقيع محام على صحف تلك الدعاوى، وأعد لذلك مشروع القانون المرافق.

مرسوم بالقانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩
بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات *

بعد الاطلاع على الأمر الأميري الصادر في ٤ من رمضان سنة ١٣٩٦هـ الموافق ٢٩ من أغسطس ١٩٧٦م بتنقيح الدستور

وعلى المادة ١٨ من الدستور

وعلى المرسوم رقم ٥ لسنة ١٩٥٩ بقانون التسجيل العقارى المعدل بالقانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٣ لسنة ١٩٧٢.

وعلى المرسوم الأميري رقم ٦ لسنة ١٩٦٠ بقانون المرافعات المدنية والتجارية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٠ بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.

وعلى القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٥ بشأن معاملة رعايا المملكة العربية السعودية ودولتي البحرين والإمارات العربية المتحدة معاملة الكويتيين،

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٩ بمعاملة رعايا دولة قطر معاملة الكويتيين.

وبناء على عرض وزير العدل،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا القانون الآتي نصه:

مادة ١

حق تملك العقارات في الكويت مقصور على الكويتيين، ويشمل ذلك حق الملكية التامة وملكية الرقبة أو حق الانتفاع، مع مراعاة الأحكام الواردة في المواد التالية.

---

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم بالعدد ١٢٧٥٠.

مادة ٢ *

يجوز للدول العربية والأجنبية أن تتملك العقارات المخصصة لمقار بعثاتها الدبلوماسية أو مفوضياتها وقنصلياتها وكذلك سكن رئيس وأعضاء هذه البعثات بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالإذن لها بالتملك على ألا تزيد مساحة العقار أو العقارات المراد اكتساب ملكيتها على أربعة آلاف متر مربع للدولة الواحدة.

ويجوز لمجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية أن يستثنى بعض الدول من شرط الحد الاعلى لهذه المساحة.

ويستثنى من شرط الحد الاعلى للمساحة المشار إليها في الفقرتين السابقتين الدول التي تملكت مساحة تزيد على هذا القدر قبل العمل بهذا القانون.

مادة ٣

يجوز للعربي المنتمي بجنسيته إلى بلد عربي أن يكسب ملكية عقار واحد في الكويت في إحدى المناطق السكنية التنظيمية إذا صدر مرسوم بمنحه هذا الحق، ويكون التملك بالشروط الآتية:

أ- أن يكون طالب التملك مقيماً بالكويت إقامة دائمة مشروعة، وأن يكون دخله يسمح له بشراء العقار المطلوب تملكه، وألا تكون قد صدرت في حقه أحكام مخلة بالشرف أو الأمانة طوال مدة إقامته بالكويت.

ب- أن يخصص العقار كله للسكنى الخاصة بطالب التملك وأسرته.

جـ- الا تزيد مساحة العقار المراد اكتساب ملكيته على ألف متر مربع.

د- ألا يكون مالكا لعقار آخر في الكويت.

هـ- شرط المعاملة بالمثل في البلد الذي ينتمي إليه طالب التملك.

---

* عدلت المادة (٢) بموجب مرسوم بالقانون رقم (١١٩) لسنة ١٩٨٦، وكان النص قبل التعديل ينص: "يجوز للدول العربية والأجنبية أن تتملك العقار المخصص لسفارتها أو مفوضيتها وقنصليتها وكذلك سكن رئيس البعثة الدبلوماسية بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالإذن لها بالتملك، على الا تزيد مساحة العقار أو العقارات المراد إكساب ملكيتها على أربعة آلاف متر مربع للدولة الواحدة.

ويستثنى من شرط الحد الأعلى للمساحة المشار إليه في الفقرة السابقة السفارات والقنصليات التي تملكت مساحة تزيد على هذا القدر قبل العمل بهذا القانون".

و- ألا تكون ملكية العين حصة شائعة مع كويتي.

ويجوز لمجلس الوزراء إضافة شروط أخرى.

مادة ٤

إذا آل لمن تملك طبقاً للمادة السابقة عقار آخر أو جزء منه بطريق الميراث، وجب عليه التصرف في أيهما خلال سنة ميلادية من تاريخ أيلولة الملكية إليه بحيث لا يبقى له إلا عقار واحد، فإذا لم يقم بالتصرف فيه خلال هذه المدة بيع جبراً عنه بناء على طلب الحكومة طبقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون المرافعات المدنية والتجارية لبيع العقار جبراً.

وإذا ورث العربي عقاراً أو جزءاً منه ولم يكن مالكاً لعقار غيره، وجب عليه التصرف فيه خلال سنة من تاريخ أيلولته إليه وإلا بيع جبراً عنه وفقاً لما سلف، ما لم يصدر مرسوم بإعفائه من التصرف.

أما إذا آل إلى غير العربي عقار أو جزء منه بطريق الميراث فيجب عليه التصرف فيه خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة السابقة وإلا بيع جبراً عنه، ويستثنى من ذلك الزوجة إذا كان لها ولد من المورث وتسري في حقها أحكام الفقرة السابقة.

مادة ٥

إذا تصرف المالك في العقار الذي تملكه لم يجز له تملك غيره بغير طريق الميراث قبل مضى خمس سنوات من تاريخ التصرف في العقار الأول، إلا إذا كانت ملكيته مقصورة على حصة شائعة في العقار الأول ويريد تملك عقار بأكمله، أو نزعت ملكية عقاره للمنفعة العامة ويريد تملك غيره.

مادة ٦

في تطبيق أحكام المواد ٢ و٣ و٤ من هذا القانون تعفى الزوائد التنظيمية التي يتقرر إضافتها إلى العقار من شرط صدور مرسوم، ويجوز أن تزيد مساحة العقار بسبب ذلك على ألف متر مربع.

مادة ٧

لا يقبل طلب تملك جديد ممن سبق له تملك عقار واتضح انه استغله بغير الطريق المبين في القانون.

مادة ٨

يحظر على الشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين تملك العقارات.

وعلى الشركات التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين عند العمل بهذا القانون التصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة من تاريخ العمل به، أما الشركات التي ينتقل فيها نصيب شريك كويتي إلى غير كويتي بعد العمل بهذا القانون فعليها التصرف فيما تملكه من عقارات خلال سنة من تاريخ انتقال نصيب الشريك الكويتي وإلا بيعت جبراً عنها في الحالتين وفقاً لما هو مبين في الفقرة الأولى من المادة الرابعة من هذا القانون.

واستثناء من أحكام الفقرتين السابقتين يجوز للشركات المساهمة التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين، ولا يكون من بين أغراضها التعامل في العقارات، تملك العقار اللازم لإدارتها أو لتحقيق أغراضها، إذا صدر مرسوم بمنحها هذا الحق، مع مراعاة أحكام المادة الخامسة من هذا القانون.

مادة ٩

يقع باطلاً كل تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون. ولا يجوز تسجيله، ويجوز لكل ذي شأن وللحكومة طلب الحكم بهذا البطلان، وعلى المحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

مادة ١٠

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٥ والقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٩ المشار إليها، يلغى كل نص يخالف أحكام هذا القانون.

مادة ١١

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت

جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء

سعد العبد الله الصباح

وزير العدل

عبد الله ابراهيم المفرج

صدر بقصر السيف في: ٢٤ ذو الحجة ١٣٩٩هـ

المـــــــوافـــــــق: ١٤ نوفمبر ١٩٧٩م

مذكرة إيضاحية
للمرسوم بقانون بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات

رؤى إصدار قانون خاص ينظم الأحكام المتعلقة بتملك غير الكويتيين للعقارات.

وقد قصرت المادة (١) من المشروع حق التملك على الكويتيين، وأجازته المادة (٢) استثناء بالنسبة للدول العربية والدول الأجنبية الصديقة بالنسبة لسفاراتها أو مفوضيتها أو قنصليتها، بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالإذن بذلك، على ألا تزيد المساحة على (٤٠٠٠)م٢، واستثنى من شرط الحد الأعلى للمساحة السفارات والقنصليات التي تملكت مساحة تزيد على هذا القدر قبل العمل بهذا القانون، كما أجازت المادة (٣) التملك بالنسبة للعربى المنتمى بجنسيته إلى بلد عربى على أن يكون لسكناه الخاصة بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالإذن بذلك، ومع توفر باقي الشروط الأخرى المنصوص عليها في هذه المادة، ومنها قصر هذا الحق على المناطق السكنية التنظيمية فقط، وأن يكون طالب التملك مقيماً بالكويت إقامة دائمة مشروعة، وأن يكون دخله يسمح له بشراء العقار المطلوب تملكه، والا تكون قد صدرت في حقه أحكام مخلة بالشرف أو الأمانة طوال مدة اقامته وألا تزيد مساحة العقار المراد اكتساب ملكيته على (١٠٠٠)م٢، وألا يكون مالكاً لعقار آخر في الكويت، أو تكون ملكية العين حصة شائعة مع كويتي، منعاً من المتاجرة بالحصص الشائعة التي يجوز التصرف فيها وتملك عقار مفرز بأكمله قبل انقضاء المدة المقررة ودون حاجة إلى موافقة مجلس الوزراء كنص المادة (٥).

وقد فوض مجلس الوزراء في إضافة شروط أخرى إذا رأى ضرورة لها.

وتناولت المادة (٤) حالات التملك بطريق الميراث:

وتنحصر في:

(أ) العربي الذى يملك عقاراً بطريق الشراء ثم يؤول إليه عقار آخر أو جزء منه بطريق الميراث.

(ب) العربى الذي يرث عقاراً أو جزءاً منه ولم يكن مالكاً لعقار غيره.

(جـ) غير العربى الذي يؤول إليه عقار أو جزء منه بطريق الميراث.

ويكون من تملك بهذا الطريق بالخيار في الحالة الأولى بين أحد العقارين، والتصرف في العقار الآخر خلال سنة من تاريخ أيلولة الملكية إليه، وإلا بيع جبراً عنه بناء على طلب الحكومة.

أما في الحالة الثانية فيجب التصرف فيه خلال المدة المذكورة وإلا بيع جبراً عنه، ما لم يصدر مرسوم بإعفائه من هذا التصرف.

وفي الحالة الثالثة يجب التصرف على النحو السابق وإلا بيع جبراً عنه، وتستثنى من ذلك الزوجة إذا كان لها ولد من المورث بشرط صدور مرسوم بإعفائها من التصرف.

وتنص المادة (٥) على أنه إذا تصرف المالك في العقار الذي تملكه لم يجز له تملك غيره بغير طريق الميراث قبل مضى خمس سنوات من تاريخ التصرف فى العقار الأول، إلا إذا كانت ملكيته مقصورة على حصة شائعة في العقار الأول ويريد تملك عقار بأكمله، أو نزعت ملكية عقاره للمنفعة العامة ويريد تملك غيره.

وأعفت المادة (٦) الزوائد التنظيمية التي يتقرر إضافتها إلى العقار، من شرط صدور مرسوم، ويجوز أن تزيد مساحة العقار بسبب ذلك على (١٠٠٠)م^2.

وجاءت المادة (٧) فنصت على عدم قبول تملك جديد ممن سبق له تملك عقار واتضح أنه استغله بغير الطريق المبين في القانون.

وحظرت المادة (٨) تملك العقارات على الشركات التجارية التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين. وأوجبت على هذه الشركات التصرف فيما تملكه من عقارات عند العمل بهذا القانون، في خلال سنة من هذا التاريخ، أو من تاريخ انتقال نصيب الشريك الكويتي إلى شركاء غير كويتيين وإلا بيعت جبراً عنها.

وأجيز استثناء للشركة المساهمة التي يشترك فيها شركاء غير كويتيين، ولا يكون من بين أغراضها التعامل في العقارات، أن تتملك العقار اللازم لإدارتها أو لتحقيق أغراضها، بشرط صدور مرسوم بمنحها هذا الحق.

ونصت المادة (٩) على بطلان كل تصرف مخالف للأحكام السابقة ولا يجوز تسجيله، ويحكم بالبطلان بناء على طلب كل ذي شأن أو بناء على طلب الحكومة، وعلى المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لتعلقه بالنظام العام.

وألغت المادة (١٠) كل نص يخالف أحكام هذا القانون، مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٣٣ لسنة ١٩٧٥ الذي يقضي بمعاملة رعايا المملكة العربية السعودية ودولتي البحرين والإمارات العربية المتحدة معاملة الكويتيين في المجالات المنصوص عليها فيه، ومن بينها تملك العقارات، وكذا القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٧٩ بمعاملة رعايا دولة قطر معاملة الكويتيين، وذلك حتى لا يؤدي هذا القانون إلى إلغاء أحكام القانونين المذكورين.

مرسوم بالقانون رقم (١١٩) لسنة ١٩٨٦
بتعديل المادة الثانية من المرسوم بالقانون رقم ٧٤
لسنة ١٩٧٩ بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات *

بعد الاطلاع على الأمر الأميري الصادر بتاريخ ٢٧ من شوال سنة ١٤٠٦هـ الموافق ٣ من يوليو سنة ١٩٨٦م،

وعلى المادة ١٨ من الدستور،

وعلى المرسوم بالقانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩ بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات،

وبناء على عرض وزير العدل والشئون القانونية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

أصدرنا القانون الآتي نصه،

رسمنا بالآتي

مادة أولى

يستبدل بنص المادة الثانية من المرسوم بالقانون رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩ المشار إليه النص الآتي:

"يجوز للدول العربية والأجنبية أن تتملك العقارات المخصصة لمقار بعثاتها الدبلوماسية أو مفوضياتها وقنصلياتها وكذلك سكن رئيس وأعضاء هذه البعثات بشرط المعاملة بالمثل وصدور مرسوم بالإذن لها بالتملك على ألا تزيد مساحة العقار أو العقارات المراد اكتساب ملكيتها على أربعة آلاف متر مربع للدولة الواحدة.

ويجوز لمجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية أن يستثنى بعض الدول من شرط الحد الأعلى لهذه المساحة.

ويستثنى من شرط الحد الأعلى للمساحة المشار إليها في الفقرتين

---

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم بالعدد ١٦٨١، السنة الثانية والثلاثون.

السابقتين الدول التي تملكت مساحة تزيد على هذا القدر قبل العمل بهذا القانون".

مادة ثانية

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون، ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

أمير الكويت
جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء
سعد العبد الله السالم الصباح

ضاري عبد الله العثمان
وزير العدل والشئون القانونية

صدر بقصر السيف في: ١٨ ذو الحجة ١٤٠٦هـ
المـــــــوافـــــــق: ٢٣ أغسطس ١٩٨٦م

مذكرة إيضاحية
في شأن تعديل المادة الثانية من المرسوم بالقانون
رقم ٧٤ لسنة ١٩٧٩ بتنظيم تملك غير الكويتيين للعقارات

تجيز المادة الثانية من القانون الحالي تملك الدول العربية والأجنبية العقار المخصص لسفارتها أو مفوضيتها أو قنصليتها وكذلك سكن رئيس البعثة الدبلوماسية على ألا تزيد مساحة العقار أو العقارات المراد اكتساب ملكيتها على أربعة آلاف متر مربع للدولة الواحدة.

وقد رؤى أن يمتد حق تملك الدول المذكورة ليشمل العقارات المخصصة لسكن أعضاء بعثتها الدبلوماسية أسوة بسكن رئيس البعثة - على أن يكون لمجلس الوزراء بناء على اقتراح وزير الخارجية أن يستثني بعض الدول من شرط الحد الأعلى للمساحة المقررة. وعلى هذا جرى التعديل المرافق للمادة الثانية من القانون الحالي.

مرسوم
في شأن اللائحة العامة لإدارة ملكية الطبقات والشقق *

بعد الاطلاع على المادة ٨٦٠ من القانون المدني الصادر بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠،

وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والإدارية،

وبعد موافقة مجلس الوزراء،

رسمنا بالآتي:

أولاً الجمعية العمومية لاتحاد الملاك

مادة ١

١- تجتمع الجمعية العمومية لاتحاد الملاك المكون وفقاً لنص المادة ٨٥٩ من القانون المدني مرة على الأقل كل سنة.

٢- وتوجه الدعوة لحضور الاجتماع من مدير الاتحاد، ما لم يرد نص بخلاف ذلك.

مادة ٢

١- يجب على مدير الاتحاد أن يدعو الجمعية العمومية للاجتماع إذا طلب منه ذلك رئيس مجلس إدارة الاتحاد أن وجد أو عدد من الملاك لهم على الأقل ربع الأصوات في الجمعية العمومية إلا إذا كان النظام الاتفاقى للملكية يكتفى بمن يملكون أقل من الربع.

٢- ويجب أن يشمل طلب دعوة الجمعية الذي يوجه إلى المدير الموضوعات التي يراد إدراجها في جدول أعمال الاجتماع.

٣- وإذا لم يقم مدير الاتحاد بتوجيه الدعوة خلال عشرة أيام من

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم بالعدد ١٣٤٠.

وصول الطلب إليه، يجوز توجيه الدعوة من رئيس مجلس ادارة الاتحاد ان وجد، كما يجوز توجيهها من أي مالك بعد الحصول على إذن بذلك من قاضي الأمور المستعجلة. ويجب عندئذ إخطار مدير الاتحاد بالدعوة.

مادة ٣

١- يجب أن تتضمن دعوة الجمعية العمومية تحديد مكان الاجتماع، وموعده بالساعة واليوم، وجدول الأعمال.

٢- وإذا لم يحدد نظام الملكية الاتفاقى أو قرار من الجمعية العمومية مكان ووقت اجتماع الجمعية، فيحددها من يوجه الدعوة.

مادة ٤

١- توجه الدعوة إلى اجتماع الجمعية العمومية بخطابات مسجلة ترسل إلى جميع الملاك قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يوماً على الأقل، إلا إذا كان النظام الاتفاقى ينص على مدة أخرى.

٢- ويجوز، إذا اقتضت الضرورة دعوة الجمعية العمومية لاتخاذ قرار عاجل، عدم التقيد بالمواعيد المنصوص عليها في الفقرة السابقة.

مادة ٥

إذا وجهت الدعوة لاجتماع الجمعية العمومية، فيكون لكل مالك ولمجلس إدارة الاتحاد إن وجد، أن يخطر من وجه الدعوة، خلال الخمسة أيام التالية لتوجيهها، بالموضوعات التي يريد إدراجها في جدول الأعمال. وعندئذ يجب على من وجه الدعوة أن يخطر جميع الأعضاء، قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة أيام على الأقل، بما تلقاه.

مادة ٦

لا يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً إلا إذا حضره عدد من الملاك لهم أكثر من نصف عدد أصوات جميع الملاك، فإذا لم يتوافر هذا

العدد، وجهت الدعوة إلى اجتماع ثان يكون صحيحاً مهما كان عدد الحاضرين.

مادة ٧

١- يرأس اجتماع الجمعية العمومية رئيس مجلس إدارة الاتحاد إن وجد، وإلا فتعين الجمعية في بداية كل اجتماع رئيس الجلسة.

٢- وعلى مدير الاتحاد أن يعد من يتولى أمانة سر الاجتماع، إلا إذا رأت الجمعية أن يقوم بذلك أحد الأعضاء.

مادة ٨

١- يجب تحرير محضر لاجتماع الجمعية العمومية يبين فيه:

أ- وقت ومكان الاجتماع.

ب- أسماء الأعضاء الحاضرين بأنفسهم أو بمن يمثلهم، وعدد أصوات كل منهم، مع توقيع كل منهم أمام اسمه.

جـ- مداولات الجمعية، ونتائج أخذ الأصوات، مع ذكر أسماء من عارضوا في القرار الذي تمت الموافقة عليه وأسماء الممتنعين عن التصويت.

د- التحفظات التي أبديت من المعارضين في اتخاذ القرار إذا طلب ذلك واحد أو أكثر ممن عارضوا.

٢- ويوقع على المحضر رئيس الجلسة وأمين سرها.

مادة ٩

١- يجب أن يكون قرار الجمعية العمومية بتفويض مدير الاتحاد أو مجلس الإدارة أو أي شخص آخر خاصاً بعمل أو قرار معين يتحدد صراحة.

٢- ويجوز أن تصرح الجمعية العمومية لمن تفوضه بالاتفاق في حدود مبلغ يبين قرار التفويض حده الأقصى.

٣- ولا يجوز أن يتضمن التفويض حرمان الجمعية العمومية من

حقها في الرقابة على إدارة العقار.

٤- ويجب على المفوض أن يقدم تقريراً بالمهمة التي فوض فيها يعرض على الجمعية العمومية.

ثانياً مدير الاتحاد

مادة ١٠

يجوز أن يكون مدير الاتحاد شخصاً طبيعياً أو شخصاً اعتبارياً، ما لم ينص في النظام الاتفاقي للملكية على خلاف ذلك.

مادة ١١

يعين أجر المدير بقرار من الجمعية العمومية يصدر بالأغلبية المنصوص عليها في المادة ٨٦٦ من القانون المدني، وذلك دون إخلال بما يرد في هذا الخصوص في النظام الاتفاقي للملكية.

مادة ١٢

للمدير أن يقوم بالأعمال التي تدخل في وظيفته بنفسه أو بمن يمثله من تابعيه.

مادة ١٣

١- مدير الاتحاد هو الذي يعين الأشخاص الذين يعاونونه في إدارة العقار وحفظه، ويعزلهم، وهو الذي يحدد اختصاصات كل منهم وشروط ممارسته لعمله.

٢- ويكون ذلك في حدود الاعداد والشروط التي تقررها الجمعية العمومية لكل طائفة من العاملين.

مادة ١٤

يجب على المدير أن يعد ويحفظ السجلات والأوراق المتعلقة بالعقار،

وعلى وجه الخصوص:

أ- قائمة بأسماء الملاك والأجزاء التي يملكها كل منهم: وكذلك أسماء أصحاب الحقوق العينية التي ترتبت على تلك الأجزاء. وذلك مع بيان محل إقامة كل منهم وموطنه المختار إن وجد.

ب- صور من مستندات الملكية والحقوق العينية المقررة على الأرض أو على البناء كله أو على الأجزاء المملوكة لكل من الملاك.

جـ- النظام الاتفاقي للملكية إن وجد.

د- قائمة تبين حصة كل من الملاك في نفقات الأجزاء المشتركة ونفقات الخدمات المشتركة.

هـ- محاضر اجتماعات الجمعية العمومية وملحقاتها.

مادة ١٥

١- يجب على المدير أن يودع أموال الاتحاد في حساب باسم الاتحاد في البنك الذي يعينه النظام الاتفاقي للملكية أو قرار الجمعية العمومية.

٢- ولا يجوز للمدير أن يحتفظ لديه من الأموال المخصصة للإدارة إلا في حدود المبلغ الذي يعينه النظام الاتفاقي للملكية أو قرار الجمعية العمومية.

مادة ١٦

كل اتفاق يعقد بين اتحاد الملاك والمدير أو أحد تابعيه أو أزواجهم أو أقاربهم أو أصهارهم لغاية الدرجة الرابعة يجب أن توافق عليه الجمعية العمومية. ويجب عند عرض أمر هذا الاتفاق على الجمعية إيضاح صلة المتعاقد مع الاتحاد بالمدير.

مادة ١٧

١- يجوز لكل عضو في الاتحاد أن يطلع في مكتب المدير على السجلات والمستندات والمراسلات وكافة الأوراق المتعلقة بإدارة العقار.

٢- وعلى المدير، إذا أخطره العضو برغبته في الإطلاع، أن يمكنه من ذلك.

ثالثاً مجلس إدارة الاتحاد

مادة ١٨

إذا تقرر إنشاء مجلس لإدارة الاتحاد، سواء بنص في النظام الاتفاقي للملكية أو بقرار من الجمعية العمومية، فيجب أن يشكل من عدد من الملاك أو من يمثلهم لا يقل عن ثلاثة، ولمدة لا تزيد على ثلاث سنوات.

مادة ١٩

لا يجوز أن يكون مدير الاتحاد أو أحد تابعيه أو أزواجهم أعضاء في مجلس إدارة الاتحاد.

مادة ٢٠

إذا لم ينص في قرار إنشاء مجلس الإدارة على طريقة اختيار رئيسه، فتكون الرئاسة لمن له من أعضاء المجلس أكبر عدد من الأصوات في الجمعية العمومية.

مادة ٢١

لا يستحق أعضاء مجلس إدارة الاتحاد، بما فيهم الرئيس، أجراً عن قيامهم بمهمتهم.

مادة ٢٢

لمجلس إدارة الاتحاد أن يستعين بذوي الخبرة، ويعتبر أجر الخبير الذي يستعين به المجلس وكذلك النفقات التي يقتضيها قيام المجلس بمهمته من المصروفات الإدارية التي يجب على المدير أن يقوم بصرفها لمستحقيها

وذلك في الحدود وبالشروط الواردة في النظام الاتفاقي للملكية أو في قرار للجمعية العمومية.

مادة ٢٣

ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من ٢٥ فبراير سنة ١٩٨١.

أمير الكويت
جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء
سعد العبد الله الصباح

وزير الدولة للشئون القانونية والإدارية
سلمان الدعيج الصباح

صدر بقصر السيف في: ١٨ ربيع الأول ١٤٠١هـ
الموافق: ٢٤ يناير ١٩٨١م

قانون رقم (٥٠) لسنة ١٩٩٤
بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء *

بعد الاطلاع على الدستور

وعلى المرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠ بإصدار القانون المدني.

وافق مجلس الأمة على القانون الآتي نصه، وقد صدقنا عليه وأصدرناه.

مادة أولى

إذا زادت مساحة قسيمة أو قسائم السكن الخاص غير المبنية المملوكة لأحد الأشخاص على خمسة آلاف متر مربع فرض على كل متر مربع يجاوز هذا الرقم رسم سنوي مقداره نصف دينار اعتبارا من انقضاء سنة على تاريخ العمل بهذا القانون وذلك متى كانت القسيمة جاهزة للبناء، ويستحق الرسم سواء كان مالك القسيمة شخصا طبيعيا أو شخصا اعتباريا.

مادة ثانية

يقف استحقاق الرسم المقرر على القسيمة متى اكتمل البناء عليها وصار جاهزا للسكن فيه.

مادة ثالثة

يلتزم بدفع الرسم مالك القسيمة أو ملاكها بالتضامن فيما بينهم، وتسري في شأنهم أحكام المادة ١٠٧٢ من القانون المدني.

مادة رابعة

لا يسري الرسم على قسائم السكن الخاص المملوكة للدولة أو

---

* نشر في الجريدة الرسمية الكويت اليوم بالعدد ١٦٧، السنة الأربعون.

الأشخاص الاعتبارية العامة الأخرى، كما لا يسري على القسائم الاستثمارية والتجارية والصناعية والزراعية.

مادة خامسة

تضع اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد حساب الرسم وإجراءات تحصيله، وتصدر بقرار من وزير المالية.

مادة سادسة

على الوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ هذا القانون.

أمير الكويت

جابر الأحمد الصباح

صدر بقصر بيان في: ٢٣ صفر ١٤١٥هـ

الموافق: ١ أغسطس ١٩٩٤م

مذكرة إيضاحية

للاقتراح بقانون بتنظيم استغلال الأراضي الفضاء

من الحقائق الواقعية أن رقعة الأراضى الفضاء التي يملكها القطاع الخاص في الكويت محدودة المساحة، الأمر الذي يترتب عليه ارتفاع متصاعد في الاسعار ازاء زيادة الطلب عليها لمواجهة احتياجات التوسع العمراني المضطرد لأغراض السكن الخاص، مما يحدو بملاك هذه الأراضى الى الاحتفاظ بها مددا طويلة دون استغلال على سبيل المضاربة للإفادة من أعلى سعر سكن عند التصرف فيها بالبيع، وكلما قل المعروض منها للبيع زاد سعرها، وتضاعف العجز عن شرائها وتراخت أسباب النهضة العمرانية واستحكمت ضائقة الاسكان، لعدم تمكن ذوى الدخل المحدود من تملك هذه الأراضى بأسعار ميسرة معتدلة لإقامة مبان عليها، وعدم استغلالها بالبناء.

ولا سبيل إلى تفريج كربة المواطنين وتخفيف معاناتهم من هذه المشكلة إلا بسن تشريع يفك احتكار ملاك الأراضي غير المستغلة التي يتمسكون بالاحتفاظ بها وحجبها عن التداول بقصد رفع أسعارها واستثمارها في سوق العقارات ويحجمون عن بيعها لمجرد المضاربة بمرور الزمان على حساب ارهاق ذوى الحاجة وتعجيزهم عن سد هذه الحاجة، ويحملهم على التصرف فيها لمن يستغلها بالبناء أو على استغلالها بأنفسهم بالبناء عليها لتحقيق منفعة تعود على جميع المواطنين.

من أجل ما تقدم أعد هذا الاقتراح بقانون بفرض رسم سنوي على القسيمة أو قسائم السكن الخاص المملوكة لشخص واحد والتي يزيد مجموع مساحتها على خمسة آلاف متر مربع متى كانت جاهزة للبناء، وقدر هذا الرسم بنصف دينار عن المتر المربع الواحد.

وتمشيا مع الهدف الذي قصد اليه هذا الاقتراح، نصت المادة الثانية على أن يقف سريان الرسم متى اكتمل البناء على القسيمة وصار جاهزا للسكن فيه.

ونصت المادة الرابعة على ألا يسري الرسم على قسائم السكن الخاص المملوكة للدولة أو لغيرها من المؤسسات العامة والهيئات العامة، حتى ولو توافرت في هذه القسائم المواصفات المنصوص عليها في المادة الأولى، كما انه منعا لأي لبس اضافت

المادة ان القسائم الاستثمارية والتجارية والصناعية والزراعية تبقى خارج نطاق هذا القانون.

وجعلت المادة الخامسة إصدار اللائحة التنفيذية لهذا القانون لوزير المالية.

ومنعا لأي خلاف حول من يلتزم تجاه الدولة بدفع الرسم نصت المادة الثالثة على أن يلتزم بسداده مالك القسيمة فإذا تعدد ملاكها التزموا جميعا به ومتضامنين فيما بينهم، ويكون لهذا الرسم عند عدم السداد الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للخزانة العامة (المادة ١٠٧٢ من القانون المدني).

مرسوم
بلائحة جدول الديات

بعد الاطلاع على المادة ٧٢ من الدستور

وعلى المادتين ٢٤٨ و٢٥١ من القانون المدنى الصادر بالمرسوم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٨٠

وبناء على عرض وزير الدولة للشئون القانونية والادارية

وبعد موافقة مجلس الوزراء

رسمنا بما هو آت

المادة الأولى

تستحق الدية كاملة عن:

أ- فقد النفس.

ب- فقد العقل أو فقد الذاكرة.

جـ- فقد البصر ولو من عين وحيدة.

د- فقد السمع ولو من أذن وحيدة.

هـ- فقد الشم.

و- فقد الذوق

ز- فقد الصوت أو النطق.

ح- كسر العمود الفقري المانع من القيام.

ط- فقد القدرة الجنسية أو فقد الانجاب لدى الرجل أو المرأة.

المادة الثانية

يستحق نصف الدية عن:

أ- قطع اليد الى الرسغ.

ب- قطع القدم الى المفصل.

جـ- فقد أو فقء احدى العينين المبصرتين.

د- فقد احدى الاذنين السامعتين.

هـ- فقد ثدي المرأة أو قطع حلمته.

و- فقد الخصية.

ويعتبر فى حكم قطع أو فقد العضو الفقد الدائم لوظيفته.

المادة الثالثة

يستحق فقد كل من الأعضاء التالية الجزء المحدد له من الدية:

أ- فقد السن الدائمة	٥٪ من الدية.
ب- فقد الابهام	١٥٪ من الدية.
جـ- فقد الاصبع فيما عد الابهام	١٠٪ من الدية.
د- فقد سلامي الابهام	٧ ١/٢٪ من الدية.
هـ- فقد سلامي الاصبع ماعدا الابهام	٣ ١/٢٪ من الدية.

المادة الرابعة

تستحق كل من الاصابات التالية الجزء المحدد لها من الدية، وذلك دون اخلال بالحق فى التعويض عما يترتب عنها من اتلاف أعضاء أخرى فى الجسم:

أ- الجرح الواصل الى التجويف البطنى أو الصدرى (الجائفة)	ثلث الدية.
ب- كسر الجمجمة المؤدى الى ظهور غشاء المخ (الآمة)	ثلث الدية.
جـ- كسر العظم ونقله من أصل مكانه (المنقلة)	١٥٪ من الدية.
د- كسر العظم (الهاشمة)	١٠٪ من الدية.
هـ- موت الجنين في بطن أمه أو اجهاضه	١٠٪ من الدية.
و- الجرح الكاشف للعظم دون كسره (الموضحة)	٥٪ من الدية.

المادة الخامسة

تتعدد الديات كاملة أو مجزأة على نحو ما هو مقرر في المواد السابقة بتعدد فقد الاعضاء أو الحواس أو المنافع أو الجروح، وذلك مع مراعاة ما تقضى به المادة السادسة.

المادة السادسة

لا تتعدد الديات:

أ- اذا أدت الأصابة الى فقد النفس.

ب- اذا كان فقد الحاسة أو المنفعة نتيجة حتمية لزوال أخرى أو فقد عضو تعددت منافعه.

جـ- اذا تعددت منافع العضو الفاقد.

د- اذا فقد عضو يدخل فيه جزء منه يساويه فى الدية.

المادة السابعة

ينشر هذا المرسوم فى الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتبارا من ٢٥ فبراير سنة ١٩٨١م.

أمير الكويت
جابر الأحمد

رئيس مجلس الوزراء
سعد العبد الله الصباح

وزير الدولة للشئون القانونية والادارية
سلمان الدعيج الصباح

صدر بقصر السيف في: ١٨ ربيع الأول ١٤٠١هـ
الموافق: ٢٤ يناير ١٩٨١م

الفهرس

الفهرس

	المـواد	الصفحة
الاستغلال	١٥٩ - ١٦١	٥٥
الغبن	١٦٢ - ١٦٦	٥٦
٢- المحل	١٦٧ - ١٧٥	٥٧
٣- السبب	١٧٦ - ١٧٨	٥٩
(ثانيا) البطلان		
١- العقد القابل للابطال	١٧٩ - ١٨٣	٥٩
٢- العقد الباطل	١٨٤ - ١٨٦	٦١
٣- أثر البطلان	١٨٧ - ١٩٢	٦١
الفرع الثاني - آثار العقد		٦٣
(أولا) تفسير العقد وتحديد مضمونه		٦٣
١- تفسير العقد	١٩٣ - ١٩٤	٦٣
٢- مضمون العقد	١٩٥	٦٤
(ثانيا) القوة الملتزمة للعقد	١٩٦ - ٢٠٠	٦٤
(ثالثا) نسبية آثار العقد	٢٠١ - ٢٠٣	٦٥
١- التعهد عن الغير	٢٠٤	٦٦
٢- الاشتراط لمصلحة الغير	٢٠٥ - ٢٠٨	٦٦
الفرع الثالث - انحلال العقد		٦٧
(أولا) فسخ العقد	٢٠٩ - ٢١٣	٦٧
(ثانيا) انفساخ العقد	٢١٤ - ٢١٦	٦٩
(ثالثا) الاقالة	٢١٧ - ٢١٨	٦٩
(رابعا) الدفع بعدم التنفيذ	٢١٩	٧٠
الفصل الثاني: الارادة المنفردة	٢٢٠	٧٠
الوعد بجائزة للجمهور	٢٢١ - ٢٢٦	٧١

	المـواد	الصفحة

	المـواد	الصفحة

المـواد	الصفحة
قانـون رقم ١٥ لـسـنـة ١٩٩٦ بـتـعـديـل بعض أحـكـام المـرسـوم بـقـانـون رقم ٦٧ لـسـنـة ١٩٨٠ باصدار القانون المدني	٣٠٢
مرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات	٣٠٦
مذكرة إيضاحية للمرسوم بقانون في شأن إيجار العقارات	٣٢٤
مرسوم بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات	٣٤٩
مذكرة ايضاحية للمرسوم بقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٨ بتعديل بعض احكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات	٣٥١
قانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٤ بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن ايجار العقارات	٣٥٣
مذكرة ايضاحية لمشروع قانون بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ بشأن ايجار العقارات	٣٥٨
قانون رقم ٣٣ لسنة ٢٠٠٣ بتعديل بعض أحكام المرسوم بالقانون رقم ٣٥ لسنة ١٩٧٨ في شأن إيجار العقارات	٣٦١

المواد	الصفحة

